

住宅宿泊事業の届出の手引

(令和5年11月8日作成)

この手引は、住宅宿泊事業を適正に実施していただくため、住宅宿泊事業法に基づく届出を行うに当たっての手続や運用、解釈など、京都市の考え方をお示しするものです。

京都市内において住宅宿泊事業の実施をお考えの方は、本手引を御参照のうえ、事業を計画していただきますようお願いします。

なお、お問合せ、御相談などで窓口にお越しの際は、なるべく予約をしていただきますようお願いします。

住宅宿泊事業受付窓口

電話番号：075-748-1313

受付時間：平日9時～12時 13時～17時

目次

1	住宅宿泊事業について	
	・住宅宿泊事業法の概要	1-1
	・京都市内における各事業主体の位置付け	1-2
	・住宅宿泊事業を運営するには	1-2
	・届出者（住宅宿泊事業者）	1-3
	・施設（届出住宅）	1-4
	・京都市における住宅宿泊事業者の主な業務	1-6
	・その他注意すべき点	1-15
	・住宅宿泊事業者への監督等	1-16
	・その他事業を実施することによる影響	1-17
	・変更届出について	1-17
	・廃業等届出について	1-18
2	住宅宿泊事業法の届出の手引（全体概要）	2-1
3	届出対象住宅事前確認フロー図	3
4	届出手続フロー図	4
5	届出に至るまでの簡易チェックリスト	5-1
6	近隣住民への事前説明編	
	・近隣にお住まいの方への説明に用いる資料について	6-1
	・計画の概要の掲示について	6-4
	・地域の自治会や町内会からの説明会開催の要望があった場合について	6-6
	・その他、事業者の責務	6-6
	・掲示する計画の概要の記入例	6-7
	・近隣住民への説明資料（例）	6-9
7	消防法令適合通知書について	7-1
8	用途地域編	
	・用途地域の確認	8-1
	・市街化調整区域の確認	8-5
	・都市計画区域外について	8-6
	・用途地域とは別に民泊を制限している地域等の確認	8-7
9	避難通路編	
	・避難通路の定義について	9-1
	・避難通路の確認と届出の流れ	9-2

・ 道路の確認方法	9-4
・ 避難通路の幅	9-7
・ 災害時における宿泊者の避難上の安全性の向上	9-8
・ 届出住宅の耐震性能の向上	9-10
・ 届出書類の作成	9-12
10 安全措置編	
・ 非常用照明器具について	10-1
・ 防火の区画等について	10-3
・ 届出住宅の規模に関する措置について	10-6
11 認定京町家事業編	11-1
12 F A Q（よくある質問）	12-1
13 住宅宿泊事業届出必要書類一覧	13-1
14 記入例	
・ 届出書	14-1
・ 欠格事由に該当しないことの誓約書	14-6
・ 管理組合との誓約書	14-8
・ 面積計算及び図面作成	14-9
・ 消防法令適合通知書交付申請書	14-15
・ 市要綱第1号様式	14-18
・ 説明義務範囲を証する資料	14-23
・ 市要綱第2号様式	14-24
・ 用途地域を確認できる資料	14-26
・ 指定道路を確認できる資料	14-27
・ 避難通路の幅員を確認できる資料	14-28
・ 届出住宅までの案内図	14-29
15 協定書	15-1
16 宿泊者であることの証明書	16
17 定期報告について	17-1

住宅宿泊事業について

近年、インターネットを通じた新たな宿泊サービスとして、「民泊」が日本でも急激に広がりました。

「民泊」は、旅館業に該当するため、営業許可が必要となりますが、従来とはサービスの形態が異なることから、無許可で営業する違法民泊が後を絶ちませんでした。さらに、施設の安全や衛生の確保、宿泊者による迷惑行為や地域住民とのトラブルなど、「民泊」が引き起こす問題への対応を求められました。

このため、国においては、新たに住宅宿泊事業法が制定、施行されました。また、京都市においても、地域の実情を踏まえ、条例をはじめとした独自のルールを設け、住宅宿泊事業の適正な運営の確保を図っています。

住宅宿泊事業の実施に当たっては、以下に記載の法令及び京都市独自ルールの趣旨、内容を十分に御理解いただき、安全安心で地域と調和した良質な宿泊サービスの提供に努めていただきますよう、お願いします。

1 住宅宿泊事業法の概要

京都市において、施設を設け、宿泊料を受けて人を宿泊させる営業（宿泊事業）をするためには、京都市長から旅館業法による許可を受けなければなりません。

一方、平成30年6月15日から、「住宅宿泊事業法」が施行され、京都市長に対して住宅宿泊事業を営む旨を届け出ることにより、旅館業法の許可を受けずに、住宅において宿泊事業を営むことができることとなりました。

住宅宿泊事業法の主な内容は次のとおりです。

(1) 住宅宿泊事業者（住宅宿泊事業を営業する方（ホスト、営業者））

ア 都道府県知事（京都市内においては京都市長。以下同じ。）への届出が必要です。

毎年4月1日正午から翌年4月1日正午までの1年間に180日まで営業できます。ただし、京都市住宅宿泊事業の適正な運営を確保するための措置に関する条例（以下「条例」という。）により、住居専用地域においては、原則として、1月15日正午から3月16日正午までの間に制限しています。

イ 住宅宿泊事業の適正な実施のための措置（衛生確保、安全確保、外国人観光旅客である宿泊者の快適性・利便性の確保、騒音防止のための説明、苦情への対応、宿泊者名簿の作成・備付け、標識の掲示等）が義務付けられています。

ウ 家主不在型の場合は、原則、上記措置（標識の掲示を除く。）を住宅宿泊管理業者に委託することが義務付けられています。

エ 京都市長の監督を受けます。

(2) 住宅宿泊管理業者（住宅宿泊事業者の委託を受けて法第5条から第10条までの業務及び施設の維持保全業務等を行う方）

ア 国土交通大臣による登録が必要です。

イ 住宅宿泊管理業の適正な実施のための措置（住宅宿泊事業者への契約内容の説明等）の実施と上記(1)イの住宅宿泊事業の適正な実施のための措置（標識の掲示を除く。）の代行が義務付けられています。

ウ 国土交通大臣の監督を受けます。

(3) **住宅宿泊仲介業者**（住宅宿泊事業者の委託を受けて、宿泊者の仲介などを行う方）

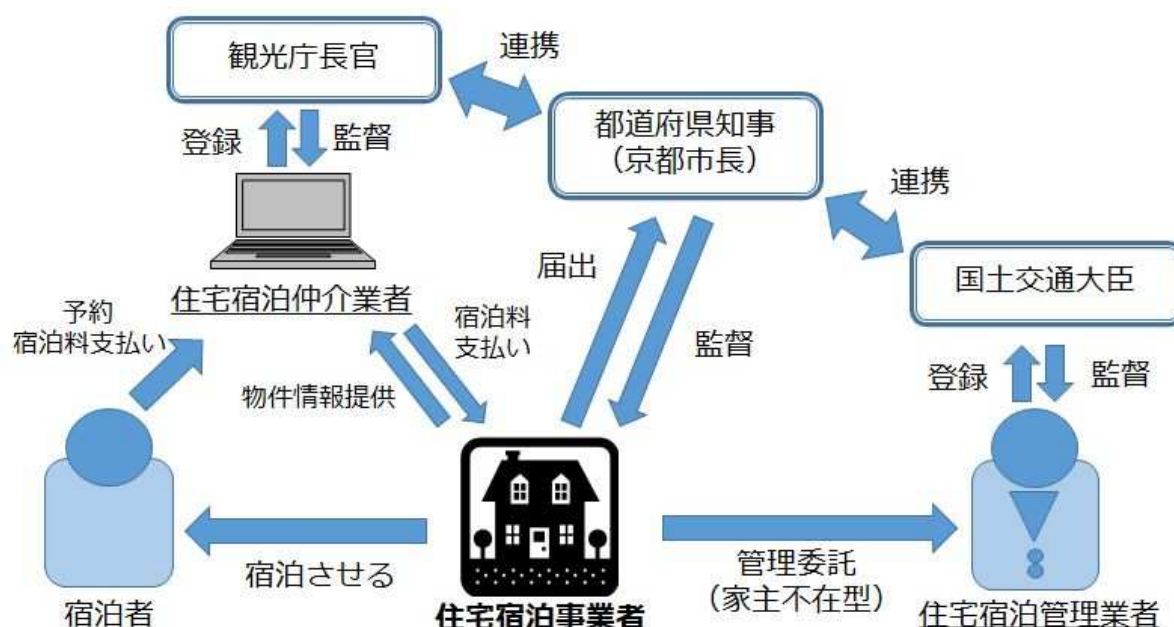
ア 観光庁長官による登録が必要です。

イ 住宅宿泊仲介業の適正な実施のための措置（宿泊者への契約内容の説明等）が義務付けられています。

ウ 観光庁長官の監督を受けます。

※ 住宅宿泊管理業者及び住宅宿泊仲介業者の制度については、民泊制度ポータルサイト (<https://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/>) を参照してください。

2 京都市内における各事業主体の位置付け



3 住宅宿泊事業を運営するには

(1) 旅館業の許可を得ずに宿泊料を受けて、住宅に人を宿泊させる事業をする場合には、営業前に住宅宿泊事業を営む旨を京都市長に届け出ることが必要です。

(2) 事業の運営方法としては、

- ・住宅宿泊事業者が自ら運営する。
- ・住宅宿泊管理業者に委託する。
- ・住宅宿泊管理業者である者が、住宅宿泊事業者として自ら運営する。

の3パターンがあります。

(3) 営業する施設は、法令による要件を備えた「住宅」であることが必要です（5 施設（届出住宅）(P1-4)を参照）。

(4) 建築基準法や都市計画法、食品衛生法などの他法令を遵守してください。他法

令に違反した営業は当然行えません。

- (5) 毎年4月1日正午から翌年4月1日正午までの1年間に180日まで営業できます。ただし、条例により、住居専用地域においては、1月15日正午から3月16日正午までの間のみに制限しています（事業者が生活の本拠を置いている場合や一定の条件を満たした認定京町家事業である場合を除きます。）。
- (6) 2か月ごとに、営業実績を京都市長に報告しなければなりません（定期報告（P17）を参照）。
- (7) 住宅宿泊事業を実施している間、届出住宅に所定の標識を掲げなければなりません。

4 届出者（住宅宿泊事業者）

(1) 欠格事由（法第4条）

- ア 心身の故障により住宅宿泊事業を的確に遂行することができない者
- イ 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- ウ 住宅宿泊事業の廃止を命ぜられ、その命令の日から3年を経過しない者（命令をされた者が法人である場合にあっては、命令の日前30日以内にその法人の役員であった者でその命令の日から3年を経過しないものを含む。）
- エ 禁錮以上の刑に処せられ、又は住宅宿泊事業法若しくは旅館業法の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して3年を経過しない者
- オ 暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）
- カ 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人（法定代理人が法人である場合にあっては、その役員を含む。）が上記アからオまでのいずれかに該当するもの
- キ 法人であって、その役員のうちに上記アからオまでのいずれかに該当する者があるもの
- ク 暴力団員等がその事業活動を支配する者

(2) 代理人の選任（条例第12条）

京都市では、次の場合に、住宅宿泊事業に関する一切の行為を代理する代理人を選任することを義務付けています。

ア 個人

住宅宿泊事業者が個人であって、日本国内に住所を有しないときは、当該住宅宿泊事業者は届出住宅ごとに、当該届出住宅において営む住宅宿泊事業に関する一切の行為（裁判上の行為を除く。）をする代理権を付与した代理人（日本国内に住所を有する者に限る。）を選任しなければなりません。

イ 法人

住宅宿泊事業者が外国法人である場合は、当該住宅宿泊事業者は届出住宅ごとに、当該届出住宅において営む住宅宿泊事業に関する一切の行為（裁判上の行為を除く。）をする代理権を付与した代理人（日本国内に住所を有する者に限

る。)を選任しなければなりません。ただし、会社法第817条第1項に規定する日本における代表者を定めているときは、その必要はありません。

(3) 国内に居住する外国籍の方

外国籍の方については、事業従事に当たり、在留資格等による制限がありますので、出入国在留管理庁（電話：0570-013904、I P 電話、P H S、海外からは03-5796-7112）までお問合せ願います。

5 施設（届出住宅）

(1) 住宅の種類

住宅宿泊事業法における「住宅」には、次のようなものがあります。

ア 一戸建ての住宅：屋内で行き来できる二世帯住宅を含む。

イ 長屋：一の建物を複数世帯向けの複数の住戸として利用し、共用部分を有しないもの（住戸ごとに設備要件必要）

ウ 共同住宅：一の建物を複数世帯向けの複数の住戸として利用し、共用部分を有するもの（住戸ごとに設備要件必要）

エ 寄宿舍：一の建物を複数世帯向けの複数の住戸として利用し、複数の住戸で設備要件を共用するもの。

(2) 設備要件（法第2条）（※面積要件等は「6(2)宿泊者の衛生の確保」（P1-6）を参照）

ア 住宅宿泊事業を実施する住宅は、「宿泊室」、「台所」、「浴室」、「便所」、「洗面設備」を備え、かつその全てを宿泊者が利用できることが必要です（届出住宅内の宿泊者の使用に供する部分に上記の5つの設備が全て含まれていることが必要となります。）。

イ 「宿泊室」とは、壁又は板戸、ふすまその他これらに類するもの（固定されたものに限る。）で区画されたものであり、宿泊者が就寝する部屋をいいます。

ウ 「台所」、「浴室」、「便所」、「洗面設備」は必ずしも一の建物内に設けられている必要はありません。同一の敷地内の建物であって、各建物に設けられた設備がそれぞれ使用可能な状態にある場合には、これらの複数棟の建物を一の「住宅」として届け出ることができます。

(3) その他の要件

ア 権利関係

共同所有物件や賃貸住宅であっても、届出はできますが、住宅宿泊事業者が事業の実施に当たって、正当な権原（所有権、賃借権等）を有していることが必要です。

なお、区分所有法に基づく共同住宅については、管理規約等により住宅宿泊事業を営むことを禁止する定めや意思のないことの確認を行います。

イ 家屋の使用状況（法第2条）

次のいずれかに該当しているものが届出の対象となります。

なお、住宅宿泊事業として人を宿泊させていない期間に、他の事業の用に供されているもの（契約期間1か月以上の賃貸住宅業を除く。）は、住宅宿泊事業

法における「住宅」にはあたりません。（住宅宿泊事業法施行規則（以下「法施行規則」という。）第2条）

(7) 「現に人の生活の本拠として使用されている家屋」

現に住宅宿泊事業者の生活が継続して営まれている家屋であることが必要です。

なお、短期的に当該家屋を使用する場合は該当しないとされているため、京都市では3か月以上継続して居住していること（住民票で当該家屋にて「住所を定めた日」から3か月以上経過しているだけでなく、実態として当該家屋に3か月以上居住していることが必要です。）を求めています。

(イ) 「入居者の募集が行われている家屋」

住宅宿泊事業を行っている間、入居者の募集（売却を含む。）が行われている家屋であることが必要です。

なお、募集広告において故意に不利な取引条件を事実と反して記載しているなど、入居者を募集する意図がないことが明らかな場合は、該当しません。

また、京都市では新築物件等の場合は、3か月以上入居者を募集していることが必要です（過去に住居として居住又は賃貸されており、新たに入居者の募集を行うときを除く。）。

なお、届出後、住宅宿泊事業の実施中も入居者の募集を継続する必要があります。

旅館業法第2条第1項に規定する旅館業その他の事業（住宅宿泊事業及び人を入居させるものを除く。）の用に供されていた施設については、人の居住の用に供することとしてから3か月以上経過しなければ、届出住宅とすることはできません。

(ウ) 「随時その所有者、賃借人又は転借人の居住の用に供されている家屋」

生活の本拠としては使用していないものの、これに準ずるものとして、その所有者等により随時居住の用に供されている家屋であることが必要です。また、当該家屋は、その所有者等が使用の権原を有しており、少なくとも年に1回以上は使用している既存の家屋であることが必要です。居住といえる使用履歴が一切ない民泊用の新築物件（投資用物件も含む。）は該当しません。

旅館業法第2条第1項に規定する旅館業その他の事業（住宅宿泊事業及び人を入居させるものを除く。）の用に供されていた施設については、人の居住の用に供することとしてから3か月以上経過しなければ、届出住宅とすることはできません。

※ 「随時居住の用に供されている家屋」の具体例

- ・ 別荘等季節に応じて年数回程度利用している家屋
- ・ 休日のみ生活しているセカンドハウス
- ・ 転勤等により一時的に生活の本拠を移しているものの、将来的に再度居住の用に供するために所有している空き家
- ・ 相続により所有しているが、現在は常時居住しておらず、将来的に居住の用に供することを予定している空き家
- ・ 生活の本拠ではないが、別宅として使用している古民家

6 京都市における住宅宿泊事業者の主な業務

京都市内における住宅宿泊事業の運営に当たっては、住宅宿泊事業者には、法令又は条例等により、以下のルールが定められています。

(1) 近隣住民への事前説明周知等【「近隣住民への事前説明編」(P6-1～)に詳しく記載】

- ア 事業の届出を行う20日前までに、届出住宅の公衆から見やすい場所に事業を行う旨の掲示をしなければなりません。
- イ アの掲示と同時期に、事業の概要などについて近隣住民に説明しなければなりません。
- ウ 届出住宅のある地域の自治会や町内会等から説明会の開催等を求められた場合は、真摯に対応しなければなりません。
- エ 地域活動に積極的に参加することや、地域住民との間で住宅宿泊事業の運営に関する協定を締結すること等により、地域住民との間の信頼関係の構築に努めなければなりません。

(2) 宿泊者の衛生の確保

宿泊者の衛生を確保するため、以下の措置が求められます。

- ア 居室（宿泊者の占有する全ての部分をいう。）の床面積
宿泊者1人当たり3.3㎡以上
- イ 居室のうち宿泊室（宿泊者が就寝する部屋をいう。）の床面積
宿泊者1人当たり
 - ・ ベッドを置く場合 3.0㎡以上
 - ・ 2段ベッド（上下段の間はおおむね1m以上）を置く場合 2.25㎡以上
 - ・ 上記以外の場合 2.5㎡以上
- ※1 床面積は内寸によります。
- ※2 宿泊者が子供であっても同じ面積の確保が必要です。
- ※3 布団のように収納することが可能な折り畳みのマットレスは「布団（上記以外の場合）」として扱い、常時設置してあるマットレス等の場合はベッド（寝台）として扱います。
- ウ 宿泊者5人につき1個以上の洗面設備を設けること。
- エ 宿泊者5人につき1個以上の便所（大便ができるもの）を設けること。
- オ 適当な換気、採光、照明、防湿及び排水の設備を備えること。
- カ 宿泊者が使用する飲食器、寝具その他の届出住宅内の器具及び届出住宅の設備並びに届出住宅の内部及び周囲について、清潔で衛生的に保ち、ダニやカビ等が発生しないよう除湿を心がけ、定期的に清掃、換気等を行うこと。
- キ 洗面用水は飲用に適する水を用いること。
- ク 届出住宅の入浴設備において使用する器具は、宿泊者が宿泊するごとに清掃を行い、浴用に供する湯水は水道水その他の清浄な湯水とすること。
- ケ 宿泊者が人から人に感染し重篤な症状を引き起こすおそれのある感染症にり患し、又はその疑いがあるときは、速やかに医療機関を受診させ、その指示に従うとともに、その使用した居室、寝具、器具等を消毒又は廃棄する等の必

要な措置を講じること。

その他公衆衛生上の問題を引き起こす事態が発生し、又はそのおそれがあるときは、京都市医療衛生企画課感染症対策担当（電話：075-746-7200）に連絡すること。

なお、新型コロナウイルス感染症への対応については、以下のホームページ等を参考にしてください。

参考 京都市情報館（「宿泊施設における新型コロナウイルス感染症への対応について」<https://www.city.kyoto.lg.jp/hokenfukushi/page/0000263690.html>）

コ 便所は、流水式手洗い設備（給水栓から供給される流水により手を洗うことができる設備をいう。）を設けること。

サ 便器の周辺については、不浸透性材料（コンクリート、タイルその他の汚水が浸透しないもの）で造築すること。

(3) 宿泊者の安全の確保

宿泊者の安全を確保するため、以下の措置が求められます。

ア 非常用照明器具等を設けることなど。【「安全措置編」(P10-1～) 参照】

イ 避難経路を表示すること。【「安全措置編」(P10-1～) 参照】

ウ 災害が発生した場合に宿泊者の安全確保に必要な措置を講じること。【「安全措置編」(P10-1～) 参照】

エ 届出住宅のある建物からの避難通路の幅員は1.5m以上を確保すること。
【「避難通路編」(P9-1～) 参照】

オ 避難通路の最も狭い部分の幅員が1.5m以上確保できない場合は、以下の事項を遵守すること。

- ・ 1回の宿泊について、5人以下の1グループとすること。
- ・ 住宅宿泊管理業者に管理を委託する場合は、届出住宅において、宿泊者、周辺住民及び近隣住民からの苦情や問合せ、緊急の事態に対応する者（以下「現地対応管理者」という。）を届出住宅と同じ町内もしくはそれと同等の範囲内に置くこと。
- ・ 災害時における宿泊者の避難上の安全性の向上に努めること。【「避難通路編」(P9-1～) 参照】
- ・ 届出住宅の耐震性能の向上に努めること。【「避難通路編」(P9-1～) 参照】

(4) 標識の掲示について

届出住宅ごとに、公衆の見やすい場所に所定の標識を掲げなければなりません。

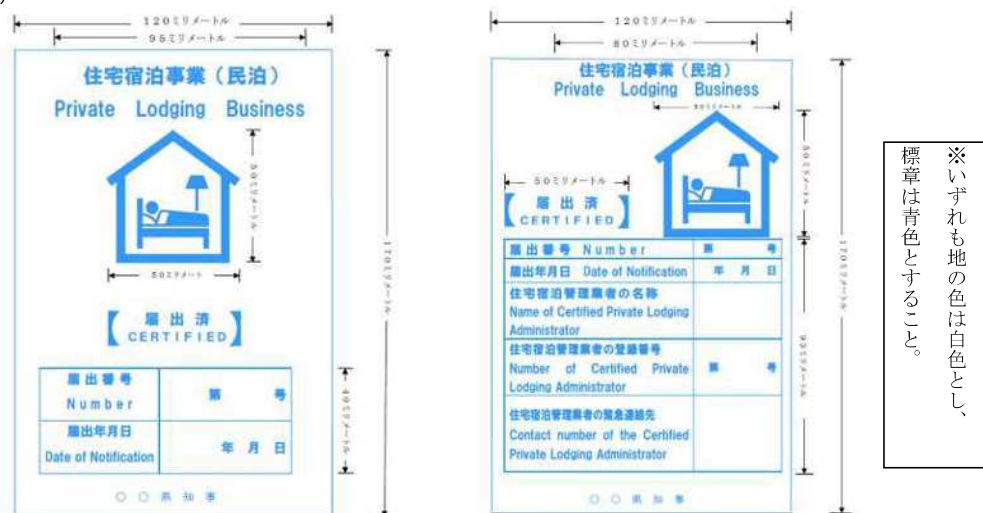
届出後に標識を交付しますので、それまでに掲示していた「住宅宿泊事業の計画の概要」と差し替えて、掲示するようお願いします（標識の不掲示は、30万円以下の罰金に処せられることがあります。）。

届出住宅の管理を住宅宿泊管理業者に委託する場合は、標識には現地対応管理者の氏名と連絡先も記載してください。

また、家主居住型の場合であっても、連絡先は記載してください。

標識は、住宅宿泊事業を実施している間は、継続して掲示する必要があります。例えば、入居者募集を行っている届出住宅において、住宅宿泊事業を行う場合は、入居者が決まり、届出住宅を賃貸使用している間も、標識を掲示することが求められます。

(例)



(家主が当該住宅に居住)

(管理業者に委託の場合)

(5) 住宅宿泊管理業者への委託について 【民泊制度ポータルサイト参照】

ア 住宅宿泊事業者は、以下の場合には、住宅宿泊管理業者に住宅宿泊管理業務を委託しなければなりません。

- ・ 管理する届出住宅の宿泊室の合計数が5を超える場合
- ・ 宿泊者が滞在している間、住宅宿泊事業者が不在となる場合（住宅宿泊事業者ではない他者のみが届出住宅にいるとき及び住宅宿泊事業者である法人の従業員が届出住宅にいるときを含む。）

参考 管理運営の方法

家主居住の有無	届出住宅の運営体制等	管理業務の委託の必要性
■家主居住型	○ 届出住宅に生活の本拠を置く者が、自ら管理業務を行う場合 ① 住宅宿泊事業者は届出住宅に人を宿泊させる間、不在（※1）とならない。 ② 住宅宿泊事業者が管理する届出住宅の宿泊室の数は5以下であること。	住宅宿泊管理業者への委託の必要なし
■家主不在 （委託不要）型 （※2）（※3）（※4）	○ 当該届出住宅と同一の建築物内若しくは敷地内、又は隣接している建物に居住している場合 ① 住宅宿泊事業者は届出住宅に人を宿泊させる間、住宅宿泊事業者自身の住居が不在（※1）とならない。 ② 住宅宿泊事業者が管理する届出住宅の宿泊室の合計が5以下であること。	
■家主不在型	○ 上記以外の場合 ① 住宅宿泊事業者が、届出住宅に人を宿泊させる間、不在となる場合 又は ② 住宅宿泊事業者が管理する届出住宅の宿泊室の数の合計が6以上の場合	住宅宿泊管理業者への委託が必要（※5） ⇒併せて現地対応管理者の駐在が必要

※1 日常生活を営むうえで通常行われる行為に要する時間の範囲内の不在（原則1時間以内）を除きます。

なお、宿泊者が全員外出しており、届出住宅にいない場合は、住宅宿泊事業者がその間不在となっても、住宅宿泊管理業者への委託は不要です。

※2 家主不在（委託不要）型の宿泊室の管理数は家主（住宅宿泊事業者）ごとに算定します。よって家主が複数の住宅を届出する場合、その複数の届出の宿泊室の数の合計が6以上になる場合は、住宅宿泊管理業者への委託が必要となります。

※3 住宅宿泊事業者が当該届出住宅から発生する騒音その他の事象による生活環境の悪化を認識することができること（現地調査により確認を行います。調査の結果、認識することができないと判明した場合は、住宅宿泊管理業者への委託が必要になる場合があります。）。

※4 家主不在型に属するため消防法等の設備要件に注意が必要です。

※5 住宅宿泊事業者が登録を受けた住宅宿泊管理業者であって、自ら届出住宅の管理業務を行うときは、委託の必要はありません。ただし、現地対応管理者の駐在は必要です。

イ 住宅宿泊事業者は、住宅宿泊管理業者に委託を行う場合、衛生確保、安全確保、外国人観光旅客である宿泊者の快適性・利便性の確保、騒音防止のための説明、苦情への対応、宿泊者名簿の作成・備付け等の業務（法第5条～第10条に関する業務及び施設の維持保全業務等を行う方）を一括して委託する必要

があります（一部を再委託することは可能です。）。

(6) 苦情等への対応について（法第10条）

届出住宅の周辺の住民からの苦情及び問合せについては、適切かつ迅速に対応しなければなりません。

京都市では、住宅宿泊管理業者に届出住宅の管理を委託する場合（家主不在型で住宅宿泊管理業者が自ら住宅宿泊事業者として営む場合を含む。）には、人を宿泊させる間、届出住宅のある建築物の内部又は交通用具を利用しない場合にも確実に10分以内に到着できる場所（届出住宅から道のりでおおむね800メートル以内）に現地対応管理者を駐在させ、宿泊者並びに周辺住民及び近隣住民からの苦情や緊急時の対応を行うことを義務付けています。

(7) 現地対応管理者について（条例第12条第7項、京都市住宅宿泊事業法の施行に関する要綱（以下「要綱」という。）第23条）

ア 現地対応管理者の駐在義務

住宅宿泊管理業者は、人を宿泊させる間、届出住宅に交通用具を利用しない場合にも確実に10分以内に到着できる場所（届出住宅から道のりでおおむね800m以内）に、以下のイの職務を行う現地対応管理者を駐在させなければなりません。

イ 現地対応管理者の業務

- ・ 届出住宅の周辺住民からの苦情及び問合せに対し深夜早朝を問わず、その解決を図ること。
- ・ 火災など緊急事態の発生時において、119番通報、初期消火や宿泊者の避難誘導、救助、安否確認及び110番通報や医療機関への通報連絡、宿泊者に係る情報提供など、宿泊施設の管理者として一般に求められる対応を行うこと。
- ・ 宿泊者からの苦情及び問合せに必要な応じて外国語により対応し、その解決を図ること。
- ・ 水道の水漏れや排水管の詰まりなど、届出住宅の設備構造に生じた不具合の応急修繕その他宿泊者が届出住宅で快適に宿泊するために必要とされる事項に対応すること。
- ・ その他宿泊者の面接、本人確認、人数確認、宿泊者名簿の作成など、住宅宿泊管理業者から業務の一部委託を受けている場合は、当該委託に係る事項

ウ 主たる担当者

現地対応管理者の適正な業務遂行及び地域住民との信頼関係の構築のため、一の届出住宅を複数人の現地対応管理者が担当する場合は、当該届出住宅の主たる担当者を定めなければなりません。

また、現地対応管理者が法人の場合にも、主たる担当者を定めなければなりません。

エ 現地対応管理者の体制整備

住宅宿泊管理業者は、現地対応管理者が深夜早朝を問わず、常時、その職務を適切に遂行できるよう、以下の体制を整備しなければなりません。

- ・ 十分な職務遂行能力のある人員を配置すること。
- ・ 宿泊者や周辺住民又は近隣住民と迅速かつ確実に連絡が取れる体制を確保すること。
- ・ 一の現地対応管理者に複数の届出住宅を担当させるときには、交代制の採用等により、同時に複数の苦情等に対応可能な体制を確保すること。

なお、一の現地対応管理者（現地対応管理者が法人の場合は、実際に従事する駐在者）が同時に担当する宿泊室の数は5を超えないこと。

(8) 宿泊者の面接について（条例第12条第4項）

ア 住宅宿泊事業者は、届出住宅の内部において、対面により、全ての宿泊者の本人確認と人数確認をしなければなりません。

イ 以下の条件を全て満たす場合は、対面と同等の方法として認められます。ただし、宿泊者のプライバシーには十分に配慮するとともに、当該「対面と同等の方法として実施している内容」を宿泊者に説明しなければなりません。

- ・ 宿泊者の顔及び旅券が画像により鮮明に確認でき、かつ、当該画像が宿泊者名簿と共に保存されていること。
- ・ 上記の画像が届出住宅又はその存する敷地や建物等から発信されていることが確認できること。
- ・ 届出住宅の出入口のほぼ全体の撮影を常時行い、かつ、記録を保存すること。
- ・ 宿泊者が届出住宅内に立ち入ったことなど、出入りの状況を直ちに把握、確認できること。
- ・ 周辺住民の生活環境の悪化を防止するために必要な事項について説明ができること。

ウ 対面によらず本人確認等を行った場合は、宿泊者の滞在中に少なくとも1回は宿泊者と面会し、施設の利用状況について確認するものとします。

エ 宿泊契約が7日以上 of 長期間の滞在を行っている宿泊者については、定期的に面会を行うなどして、チェックイン時に本人確認を行っていない者が届出住宅に宿泊するなど、不審な者が滞在していないか、また、宿泊者が所在不明になっていないか等について確認しなければなりません。

(9) 鍵の受け渡しについて（要綱第21条）

居室又は届出住宅の鍵については、住宅宿泊事業者又は住宅宿泊管理業者（現地対応管理者を含む。）が適切に管理し、面接による本人確認の後に、宿泊者に直接手渡し、また、利用後の鍵の返却についても、宿泊者から直接受け取ることとしています。ただし、利用後の鍵の返却について、特段の事情がある場合には、この限りではありません。

なお、暗号キーなどを用いる場合であっても、本人確認の後に開示しなければ

なりません。

また、暗号キーを用いる場合（届出住宅がオートロックシステムの設置された共同住宅に存する場合であって、部屋ごとに暗証番号設定が可能な場合を含む。）は、宿泊者ごとに暗証番号等を変更するなど、防犯措置を講じなければなりません。

(10) 外国人観光旅客の快適性及び利便性の確保について（法第7条）

住宅宿泊事業者は、外国人観光旅客の快適性及び利便性の確保を図るため、以下の措置を行わなければなりません。

ア 外国語を用いて、設備の使用方法や移動のための交通手段に関する案内をすること。

イ 外国語を用いて、火災等の災害が発生した場合の通報連絡先に関する案内をすること。

ウ 届出住宅に容易にたどり着けるよう、届出住宅の所在地や目印となるものなどの情報提供を行うこと。

なお、宿泊者の募集を行うウェブサイト上には届出番号を必ず記載し、住宅の正確な所在地や詳細な案内図なども掲載しなければなりません。

(11) 宿泊者名簿について（法第8条）

住宅宿泊事業者は、届出住宅あるいは住宅宿泊事業者の事務所等に宿泊者名簿を備え付けなければなりません。宿泊者名簿の作成に当たっては、以下の事項を遵守しなければなりません。

ア 本人確認を行ったうえで作成すること。

イ 作成の日から3年間保存すること。

ウ 宿泊者の氏名、住所、職業及び宿泊日を記載すること。

エ 宿泊者が外国人（日本国内に住所を有しない場合）であるときは、パスポートの写しを保存すること。

オ 宿泊者が外国人（日本国内に住所を有しない場合）であるときは、国籍及び旅券番号を記載（パスポートの写しを添付することでも可）すること。

※ 宿泊者名簿には宿泊者全員を記載する必要があるが、代表者のみの記載は認められません。

※ パスポート不携帯の可能性がある場合は、最寄りの警察署に連絡する等、適切な対応を行ってください。

(12) 周辺地域への悪影響防止のための宿泊者への説明について（法第9条）

ア 住宅宿泊事業者は、周辺地域への悪影響の防止のため、宿泊者に以下の事項を説明しなければなりません。

- ・ 騒音の防止のために配慮すべき事項

届出住宅付近の路上、又はその付近で大声で騒いではいけないことや、キャリーバックを引く音など迷惑となる音を立てないこと（早朝や夜間は

特に注意が必要)などを説明しなければなりません。

- ・ ごみの処理に関し配慮すべき事項

届出住宅又はその付近において、たばこの吸い殻やごみをみだりに捨ててはいけないこと、また、きまりに反したごみ出しをしてはいけないことを説明しなければなりません。

- ・ 火災の防止のために配慮すべき事項

火災を防止するため、コンロの使用方法や喫煙の方法など、火災を起こす可能性がある器具等の適切な使用方法を説明しなければなりません。また、消火器の設置場所や使用方法、119番通報の方法など、火災が発生したときに適切に対処するために必要となることについても説明しなければなりません。

- ・ その他の事項

上記のほか、地域の自治会等と取り決めた内容（共同住宅における共有部分の使い方を含む。）や地域との調和を図るために必要なことを説明しなければなりません。

イ 上記の事項を記載した書面を届出住宅内の宿泊者の見やすい場所に備え付けなければなりません。

ウ 上記アの説明を行った後、宿泊者に対して内容確認の署名等を求めるようにしてください。

エ 火災予防や生活騒音の対策など、安全安心及び良好な住環境を確保するため、当該届出住宅の建物の構造や周辺の土地利用の状況に応じて、適切な取組を行ってください。

(13) 共同住宅における届出住宅について（条例第14条第1項）

共同住宅に届出住宅がある場合は、住宅宿泊事業者は以下の事項を遵守する必要があります。

ア 当該共同住宅の主な出入口又はその付近の見やすい場所に、当該共同住宅に届出住宅があることを標示するとともに、部屋番号や案内図など、届出住宅の場所を示すものを、掲示に必要な権原（許可）を取得したうえで、掲示すること。

イ 共同住宅の居住者等に対し、各営業日における宿泊者の有無及び宿泊予定人数を事前に周知すること。

ウ 届出住宅の宿泊者に対し、宿泊者であることの証明書（「宿泊者であることの証明書（参考第1号様式）」（P16）参照）を交付するとともに、当該共同住宅及びその敷地の内部においては、当該証明書を携帯し、その証明書を当該届出住宅がある共同住宅の居住者等に対していつでも提示することができるよう求めること。

(14) 袋路内における届出住宅について（条例第14条第2項）

袋路（幅員が4メートル未満であって、その一端のみが他の道路に接続した道

路等をいいます。) 内に届出住宅がある場合は、住宅宿泊事業者は以下の事項を遵守する必要があります。

ア 当該、届出住宅が存する建築物の敷地が接する袋路状の道と他の道路とが接続する部分の付近の見やすい場所に、宿泊しようとする者が当該届出住宅の正確な位置を識別できる案内図などを、掲示に必要な権原（許可）を取得したうえで、掲示するよう努めること。

イ 当該袋路内の道に接する敷地に存する当該届出住宅以外の建築物の占有者に対し、各営業日における宿泊者の有無及び宿泊予定人数を事前に周知すること。

ウ 当該届出住宅の宿泊者に対し、宿泊者であることの証明書（「宿泊者であることの証明書（参考第1号様式）」（P16）参照）を交付するとともに、当該袋路状の道を通行するときは、当該証明書を携帯し、当該袋路状の道に接する敷地に存する当該届出住宅以外の建築物の占有者その他の関係者に提示することができるよう求めること。

(15) 届出住宅から生じる廃棄物の処理について（要綱第6条第6項、条例第16条第2項）

届出住宅から生じるごみは、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に基づき分別のうえ、事業系の廃棄物（事業系一般廃棄物、産業廃棄物）として住宅宿泊事業者が責任をもって処理しなければなりません。

そのため、届出住宅から生じるごみは届出住宅内またはその敷地内で適正に保管していただく必要があります。また、廃棄物の収集又は搬出計画については近隣住民等の生活環境に配慮したものとし、近隣住民へ説明するようにしてください。

京都市では、住宅宿泊事業の届出時に届出住宅から生じたごみの処理方法について京都市長に報告し（処理方法を変更した場合も同じ）、届出住宅から生じたごみを処理した日以降の最初に行う定期報告において、次の各項目に該当する書類を京都市長に提出しなければなりません。

① 住宅宿泊事業者が自らその廃棄物を廃棄物の処理施設に運搬する場合、廃棄物を廃棄物の処理施設に運搬し、処分を委託したことを証する書類

② 収集運搬許可業者に対し廃棄物を収集し、又は運搬することを委託する場合、収集運搬許可業者に対し廃棄物を収集し、又は運搬することを委託したことを確認することができる書類

なお、住宅宿泊事業の実施に伴って生じる廃棄物の処理の方法が変更になった場合も、変更後の方法により廃棄物の処理をした後最初に行う定期報告の際に変更後の廃棄物の処理の方法に応じて、上記の各項目に該当する書類を京都市長に提出しなければなりません。

(16) 住宅宿泊仲介業者への委託について（法第12条）

宿泊者を募集するに当たって、宿泊者に対する届出住宅における宿泊のサービスの提供に係る契約の締結の代理又は媒介を他人に委託するときは、観光庁長官

の登録を受けた住宅宿泊仲介業者又は旅行業者に委託しなければなりません。委託される際は、必ず、登録を行っている住宅宿泊仲介業者又は旅行業者かどうかの確認をしてください（住宅宿泊事業者が、住宅宿泊仲介業者又は旅行業者以外の者に仲介を委託した場合、業務改善命令等の対象になるとともに、50万円以下の罰金が科されることがあります。）。

（住宅宿泊仲介業者又は民泊を取り扱う旅行業者の一覧）

<https://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/business/mediation/list.html>

(17) 京都市長への定期報告について【「定期報告について」(P17-1～) 参照】（法第14条、条例第16条第1項）

住宅宿泊事業者は、届出住宅ごとに、毎年2月、4月、6月、8月、10月及び12月の15日までにそれぞれの月の前2月における住宅宿泊事業の実施状況を次のとおり京都市長に報告しなければなりません。（※1）（※2）（※3）

ア 届出住宅における宿泊者の状況

- ・ 届出住宅に人を宿泊させた日数
- ・ 宿泊者数（届出住宅に宿泊した実際の人数を該当期間で足し合わせた数。同一人物が同じ届出住宅に連続して宿泊した場合は、1人と数える。）
- ・ 延べ宿泊者数（各日の全宿泊者数を該当期間で足し合わせた数）
- ・ 国籍別の宿泊者数の内訳

イ 届出住宅の周辺住民からの苦情の状況

- ・ 苦情の件数
- ・ 苦情を受けた日時
- ・ 苦情の内容
- ・ 苦情への対応状況

※1 この定期報告は、届出住宅において、宿泊者がいなかったなど、事実上、住宅宿泊事業が実施されていない場合であっても、当該届出住宅に係る住宅宿泊事業を廃止されるまでは、報告の義務が発生します。届出住宅において、賃貸営業等により長期間住宅宿泊事業が実施される見込みがない場合は廃業等届出書を提出するようにしてください（休業届の制度は住宅宿泊事業法にはありません。）。

※2 定期報告の提出期限は、宿泊税の納入申告期限とは必ずしも一致しませんので、御注意ください。

※3 定期報告は住宅宿泊事業者（届出者）の義務です。住宅宿泊管理業者が行うことはできませんので、御注意ください。

7 その他注意すべき点

(1) 飲食の提供

住宅宿泊事業者は、原則として宿泊者に対し、飲食の提供はできません。

飲食の提供をする場合は、別途、食品衛生法などの法令に基づく許可等が必要

になりますので、医療衛生センターに事前に御相談ください。

(2) 管理業者との委託契約をする際の注意事項（ゴミの収集運搬）

届出住宅から出るごみの収集運搬については、生じるごみの種類に応じて「一般廃棄物収集運搬業」や「産業廃棄物収集運搬業」の許可を取得している事業者でなければ、委託することができません。家主不在型などにおいて住宅宿泊管理業者に委託する業務に「ごみの運搬収集」が含まれている場合は、必ず、当該住宅宿泊管理業者が必要な許可を取得しているかを確認してください。

（京都市内の一般廃棄物収集運搬業許可業者一覧）

<https://www.city.kyoto.lg.jp/kankyo/page/0000304409.html>

（京都市内の産業廃棄物収集運搬業許可業者一覧）

<https://www.city.kyoto.lg.jp/kankyo/page/0000109763.html>

（京都府内の産業廃棄物収集運搬業許可業者一覧）

<https://www.pref.kyoto.jp/sanpai/meibo.html>

(3) 宿泊税の納入義務

京都市では、国際文化観光都市としての魅力を高め、観光の振興を図るため、平成30年10月1日から京都市内に宿泊される方を対象に宿泊税を課税しています。住宅宿泊事業法の届出の 절차를終えたら、経営申告書を営業開始の前日までに行財政局税務部税制課（電話：075-708-5016）に提出してください。

8 住宅宿泊事業者への監督等

住宅宿泊事業者の義務違反等に対しては、法令又は条例に基づき、以下の指導監督が行われます。

(1) 報告徴収・立入検査

報告を求めたり、施設に立ち入って検査等を行います。

(2) 業務改善命令

定期報告を怠ったり、苦情等への対応がされていないなどの問題があるとき、業務の運営の改善に必要な措置をとるべきことを命じます。

(3) 業務停止命令

法令違反や命令違反があった場合は、1年以内の期間を定めて営業の停止を命じます。

(4) 事業廃止命令

(2)や(3)により改善されない場合は、事業の廃止を命じます。

なお、事業廃止命令を受けた後3年間は、住宅宿泊事業を営むことができません（欠格事由）。

(5) 公表

(2)～(4)の命令が行われた場合、命令を受けた住宅宿泊事業者、届出住宅及び命令の内容を公表する場合があります。

(6) 罰則

(1)～(4)の規定に違反するなど、法令又は法令に基づく命令に違反した者は、最大で6月以下の懲役又は100万円以下の罰金等に処されます。

9 その他事業を実施することによる影響

- (1) 所得税等について必要な対応をお願いします。
- (2) 固定資産税・都市計画税の額が増える場合があります（住宅用地の特例措置の変更）。

10 変更届出について

届出内容に変更が生じた場合には、変更届を提出しなければなりません。

なお、変更届の提出には、(1) 変更前にあらかじめ提出しなければならない事項と、(2) 変更後30日以内に提出しなければならない事項がありますので御注意ください。

また、届出住宅の規模が変更になる場合等は、消防法令適合通知書を新しく取り直していただくこともありますので、詳しくは事前に御相談ください。

※ 提出窓口は、医療衛生センター（住宅宿泊事業受付窓口）

電話：075-748-1313

(1) 変更前にあらかじめ変更届等を提出しなければならない事項

ア 法律で定められている事項

- ・ 住宅宿泊管理業務の委託をする場合において、その委託先である住宅宿泊管理業者の商号、名称又は氏名 等

イ 条例で定められている事項

- ・ 現地対応管理者の氏名（法人にあっては、名称及び代表者名）、現地対応管理者が駐在する場所 等

(2) 変更後、30日以内に変更届等を提出しなければならない事項

ア 法律で定められている事項

- ・ 商号、名称又は氏名及び住所
- ・ 法人である場合においては、その役員の氏名
- ・ 未成年者である場合においては、その法定代理人の氏名及び住所（法定代理人が法人である場合においては、その商号又は名称及び住所並びにその役員の氏名）
- ・ 営業所又は事務所を設ける場合においては、その名称及び所在地
- ・ 住宅宿泊事業者の連絡先
- ・ 住宅の規模（宿泊室や宿泊者の使用に供する部分の面積） 等

イ 条例で定められている事項

- ・ 宿泊者の定員
- ・ 日本国内に住所を有しない者又は外国法人であって、日本国内に住所を有し、当該届出住宅における住宅宿泊事業に関する一切の行為の代理権を付与された代理人
- ・ 避難通路の最も狭い部分の幅員

- ・ 住宅宿泊事業の実施に伴って生じる廃棄物の処理の方法 等

【提出様式】

届出事項の変更等に必要な書類の様式については、こちらのホームページを御活用ください。

- 京都市情報館 「住宅宿泊事業の変更・廃業等について」

<https://www.city.kyoto.lg.jp/hokenfukushi/page/0000287870.html>

1 1 廃業等届出について

届出後、住宅宿泊事業者の死亡、法人の消滅・解散、事業の廃止等が生じた場合には、その日から**30日以内**に廃業等届出を提出してください。また、併せて京都市から提供した標識の返却をお願いします。

- ※ 提出窓口は、医療衛生センター（住宅宿泊事業受付窓口）

電話：075-748-1313

- 廃業等届出の郵送受付について

廃業等届出書及び標識の返却については、郵送により医療衛生センターへ提出することができます。

【郵送の際の提出書類】

- ・ 廃業等届出書
- ・ 御担当者様の氏名及び連絡先（電話番号）を記載したメモ（様式自由）
- ・ 京都市提供の標識
- ・ 定期報告（併せて提出が必要な場合のみ）

【郵送先】

〒604-0835 京都市中京区御池通高倉西入高宮町 200 番地 千代田生命京都御池ビル 2 階
京都市保健福祉局医療衛生推進室 医療衛生センター 宿泊施設適正化担当（住宅宿泊事業審査担当）

【提出様式】

廃業等届出の様式につきましては、こちらのホームページを御活用ください。

- 京都市情報館 「住宅宿泊事業の変更・廃業等について」

<https://www.city.kyoto.lg.jp/hokenfukushi/page/0000287870.html>

住宅宿泊事業法の届出の手引（全体概要）

1 事前協議について

住宅宿泊事業の届出に必要な書類や資料は非常に多く、また記載内容も複雑であるため、本市と事前協議をせずに提出された届出は、不備による修正（届出者本人又は届出者から委任を受けた者による修正が必要です。）などを要し、かえって時間が掛かる場合が少なくありません。

住宅宿泊事業法では、事業者は真正かつ適正に届出を行う必要がある一方、本市は不備のある届出を受け付けることができません。また、虚偽の届出をした場合には、法に基づいて罰則が適用されます。

京都市においては、不備や誤りなどのある届出により、届出者が不利益を被ることのないよう、また、よりスムーズに手続を進められるよう、届出をされる皆様に、可能な限り受付窓口において事前協議をしていただくようお願いしています。

2 届出書の提出先、提出部数について

住宅宿泊事業の届出は、以下の受付窓口にて受け付けています。受付窓口で担当者が確認した書類を提出してください。

提出先：住宅宿泊事業受付窓口

（京都市保健福祉局医療衛生推進室 医療衛生センター 宿泊施設適正化担当（住宅宿泊事業審査担当））

所在地 京都市中京区御池通高倉西入高宮町200番地 千代田生命京都御池ビル2階

開設時間 毎週月曜日から金曜日まで（祝日、年末年始を除く。）

午前：9時～正午

午後：1時～5時

電 話 075-748-1313

F A X 075-251-7235

電子メール plb@city.kyoto.lg.jp

提出部数：2部（正本1部、副本1部）

副本は正本の写しで差支えありません。また、副本に添付する証明書も写しで差支えありません。書類は、届出に必要な書類一覧【「住宅宿泊事業届出必要書類一覧」（P13-1～）】に記載してある順にとじて提出してください。

副本1部は届出者の控えとしてお返ししています。

届出書類の副本は、京都市に書類を提出した証拠になるとともに、後日、事業内容の変更に伴う届出をする際に必要となる等、重要な書類ですので、届出者自らが大切に保管してください。

3 届出番号の発行と標識の交付について

本市において、提出書類の精査や現地調査、面接などを行い、届出に不備や誤りのないことが確認できたら、届出番号を付与のうえ、当該届出番号を記載した標識を交付します（届出者本人（届出者が海外で居住している場合の全権委任を受けた代理人も含む。）による窓口での受取に限ります。郵送等はいりません。）。

なお、標識は京都市のホームページに掲載の様式に従い、住宅宿泊事業者自らが作成することもできます。

4 届出手続フロー

住宅宿泊事業の届出に当たっては、本手引に掲載の「届出対象住宅事前確認フロー図」で住宅宿泊事業が実施できるかどうかを確認いただいたうえで、「届出手続フロー図」に従い、事前協議や準備を進めてください。

ポイントとなる点については、以下のとおりです。

<ポイント①「用途地域の確認」>【「用途地域編」(P8-1～) 参照】

届出しようとする住宅がどの用途地域にあるのかを事前に確認してください。

※ 用途地域は、京都市のホームページ【京都市都市計画情報等検索ポータルサイト】又は都市計画局都市企画部都市計画課の窓口閲覧システムで確認することができます。

※ 住居専用地域（第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域）に届出しようとする住宅がある場合、原則として、営業できる期間が1月15日正午から3月16日正午までの間のみに限定されます。

※ 市街化調整区域において、届出しようとする住宅に住宅宿泊事業者が居住していない場合や、住宅として建てられたものでない場合は、まず、都市計画局都市景観部開発指導課へお問合せください。

<ポイント②「避難通路の幅員が1.5m未満」>【「避難通路編」(P9-1～) 参照】

届出しようとする住宅がある建物の出入口（共同住宅においても、各住戸の玄関ではなく、建築物の出入口）から建築基準法の道路までの経路（避難通路）とその幅員を確認してください。

※ 建築基準法の道路は、京都市のホームページ【京都市都市計画情報等検索ポータルサイト】又は、都市計画局建築指導部建築指導課の窓口閲覧システムで確認することができます。

※ 避難通路の最も狭い部分の幅員が1.5m未満の場合、1日の宿泊客を1組5人以下に限り、かつ、住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理者に委託するときは、現地対応管理者を届出住宅が存する町に置くなど一定の条件がありますので、御注意ください。

※ 宿泊室から建物出入口までの「避難経路」とは異なります。

<ポイント③「安全措置」>【「安全措置編」(P10-1～)】

届出しようとする住宅は、耐火建築物でなければ、原則宿泊客を3階以上の階に立ち入らせることができないなど、宿泊者の安全の確保を図るために必要な措置が必要です。事前に確認してください。

＜ポイント④「認定京町家事業」＞【「認定京町家事業編」(P11-1～)】

住居専用地域内において、京町家の活用に係る本市の認定（認定京町家事業）を受けたうえで、一定の条件を満たす場合は、営業できる期間についての制限（1月15日正午から3月16日正午までの間のみに限定）が緩和され、毎年4月1日正午から翌年4月1日正午までの間において、180日までの営業が可能となります。

詳しくは、「認定京町家事業編」(P11-1～)を参照いただくか、都市計画局まち再生・創造推進室にお問合せください。

＜ポイント⑤「近隣住民への事前の周知」＞【「近隣住民への事前の周知編」(P6-1～) 参照】

住宅宿泊事業の届出を行うには、届出を行う20日前までに届出を予定している住宅に事業を行う旨の掲示をするとともに、事前に近隣住民の方に対して事業の概要などを説明しなければなりません。

また、届出住宅がある地域の町内会や自治会、その他の周辺住民などから説明会の開催や個別説明を求められた場合は、真摯に応じるよう努めなければなりません。

事業内容の掲示の状況や近隣住民への説明の実施状況については、届出時に報告書を提出していただきます。

＜ポイント⑥「消防法令適合通知書」＞【「消防法令適合通知書について」(P7-1～) 参照】

住宅宿泊事業の実施に当たっては、消防法令に適合していることが必要となります。届出しようとする住宅の所在地を管轄する消防署に、事前に相談し、必ず、消防法令適合通知書の交付を受けてから、届出を行ってください。

詳しくは、「消防法令適合通知書について」を御参照ください。

※ 消防署に事前相談をされる際は、届出しようとする住宅の予定地、計画図面、宿泊者のベッド数等の具体的な計画内容が分かる資料を御準備ください。

※ 消防法令適合通知書の交付を受けるために、交付申請書を消防署に提出してください（業務の都合上、できるだけ午前中にお越しください。）。このほか、防火対象物の使用届出書、消防用設備等の設置工事に係る届出書、防火管理者の選任に係る届出書等の提出などが必要となる場合がありますので、御注意ください。

※ 消防法令適合通知書は、消防署が立入調査を行い、消防法令への適合を確認のうえ、交付します。

なお、交付申請書の提出、消防署による現地確認から消防法令適合通知書の

交付までには、手続上一定の期間を要します。

消防法令適合通知書は、届出を行う 3 か月以内に発行されたものを提出してください。

※ 消防署は非常用照明については確認しませんので、必ず医療衛生センター住宅宿泊事業審査担当の指導に従ってください。

<ポイント⑦「適正な廃棄物処理の計画」>

届出住宅から出るごみ（廃棄物）の保管並びに収集又は搬出については、以下の点に留意して、計画してください。

廃棄物の収集・運搬を委託する場合は、廃棄物収集運搬許可業者と十分に事前の打合せを行い、予定する収集頻度や実績については、廃棄物の処理の方法の報告時に併せて報告してください。

廃棄物の収集又は搬出の間隔、分別する廃棄物の品目等を十分考慮して、予想される排出量を届出住宅内又は敷地内に保管できるようにしてください。

保管時に、廃棄物の飛散、流出、地下への浸透及び悪臭を発生させないよう必要な措置を講じてください。

廃棄物の保管について、地域のルールがある場合は、当該ルールに則した方法で行ってください。

ごみの収集又は自ら廃棄物を運搬する場合は、早朝や深夜を避けるなど、十分に近隣住民等の生活環境に配慮してください。

廃棄物の収集・運搬を委託する場合は、廃棄物の種類に応じて「一般廃棄物収集運搬業」や「産業廃棄物収集運搬業」の許可を取得している事業者に限られます。

住宅宿泊管理業務を住宅宿泊管理者に委託する場合であっても、住宅宿泊事業者が廃棄物収集運搬許可業者と契約を結ぶ必要があります。

住宅宿泊管理者に廃棄物の収集・運搬を委託するときは、当該住宅宿泊管理者が必要な許可を取得しているかどうかを必ず確認してください。また、委託契約書のうち「廃棄物の処理方法」は、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」を遵守したものとなるよう十分に注意をしてください。

<ポイント⑧「専門家の利用」>

届出に当たっては、法令に基づく判断が必要となりますので、建築基準法に関することは建築士、消防法（消防設備等の設置・維持に係る規制に限る。）に関することは消防設備士など、専門的な知識を持つ有資格者にできるだけ事前に相談されることをお勧めします。

また、住宅宿泊事業を行う旨の届出書類の作成や提出の代理は、行政書士、京都府行政書士会又は弁護士に御相談ください。

【関係連絡先】

○ 京都市役所

問い合わせ内容	担当部署名	連絡先
用途地域について	都市計画局 都市企画部 都市計画課	075-222-3505
市街化調整区域について	都市計画局 都市景観部 開発指導課	075-222-3558
建築基準法上の道路について	都市計画局 建築指導部 建築指導課	075-222-3620
認定京町家	都市計画局まち再生・創造推進室	075-222-3503
廃棄物の処理方法について	環境政策局 循環型社会推進部 資源循環推進課	075-222-3948
飲食店営業の許可について	保健福祉局 医療衛生推進室 医療衛生センター	
	北東部方面担当 (北、上京、左京、東山)	075-746-7211
	中部方面担当 (中京、下京)	075-746-7212
	南東部方面担当 (山科、南、伏見)	075-746-7213
	西部方面担当 (右京、西京)	075-746-7214

○ 国土交通省 近畿地方整備局

住宅宿泊管理業者について (新規登録、住宅宿泊管理業者の一覧等)	06-6942-1141
-------------------------------------	--------------

○ 京都府行政書士会

届出書類の作成・提出代理の相談	075-692-2500
-----------------	--------------

届出対象住宅事前確認フロー図

START

届出しようとする住宅は、「一戸建て住宅」、「長屋」、「共同住宅」又は「寄宿舍」のいずれかですか。

はい

新築後一度でも居住の用に供して3か月以上経過していますか。

はい

いいえ

いいえ

家屋内に宿泊者が占有する宿泊室のほか、台所、浴室、便所、洗面設備は備わっていますか。

はい

いいえ

いいえ

届出しようとする住宅は、現に人の生活の本拠（3か月以上）として使用されている家屋、又は随時その所有者、賃借人又は転借人の居住の用に供されている家屋ですか。

いいえ

届出しようとする住宅は、入居者の募集が行われている家屋ですか。

いいえ

いいえ

届出対象となる住宅ではありません。

届出しようとする住宅を、事業（旅館業を含む。住宅宿泊事業及び賃貸業を除く。）の用に供していた事実がありますか。

はい

はい

届出時に、人の居住の用に供することとしてから3か月以上経過していますか。

いいえ

いいえ

はい

自己所有の戸建て住宅ですか。

いいえ

・届出しようとする住宅が賃貸住宅（戸建て、共同住宅含む。）である場合は、賃貸人等が住宅宿泊事業の用に供することを承諾していますか。
・分譲マンションである場合は、管理規約等で住宅宿泊事業を営むことが禁止されていないか、または、管理組合に禁止する意思がありませんか。

いいえ

いいえ

はい

はい

宿泊者の安全の確保を図るために必要な措置を満たしていますか。【「安全措置編」参照】

いいえ

はい

届出しようとする住宅の避難通路の最も狭い部分の幅員は1.5m以上ありますか。

いいえ

いいえ

宿泊定員5名以下（1組）など、1.5m未満の場合の遵守事項を満たしていますか。【「避難通路編」参照】

はい

はい

届出しようとする住宅が存する用途地域は、住居専用地域ですか。

いいえ

届出により、180日（泊）の住宅宿泊事業の実施が可能です。

はい

住宅宿泊事業者は、法人ですか。

いいえ

はい

住宅宿泊事業者が届出しようとする住宅に居住していますか。

はい

当該居住期間は、3か月以上継続していますか。

はい

住宅宿泊事業者が住宅宿泊管理業務を行いますか。

はい

届出により、180日（泊）の住宅宿泊事業の実施が可能です（その他条件がありますので窓口での相談をお願いします。）。

届出しようとする住宅は「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」に規定された京町家ですか。

いいえ

はい

当該事業は、認定京町家事業であって、宿泊定員9名以下（1組）など一定の要件を満たしますか。

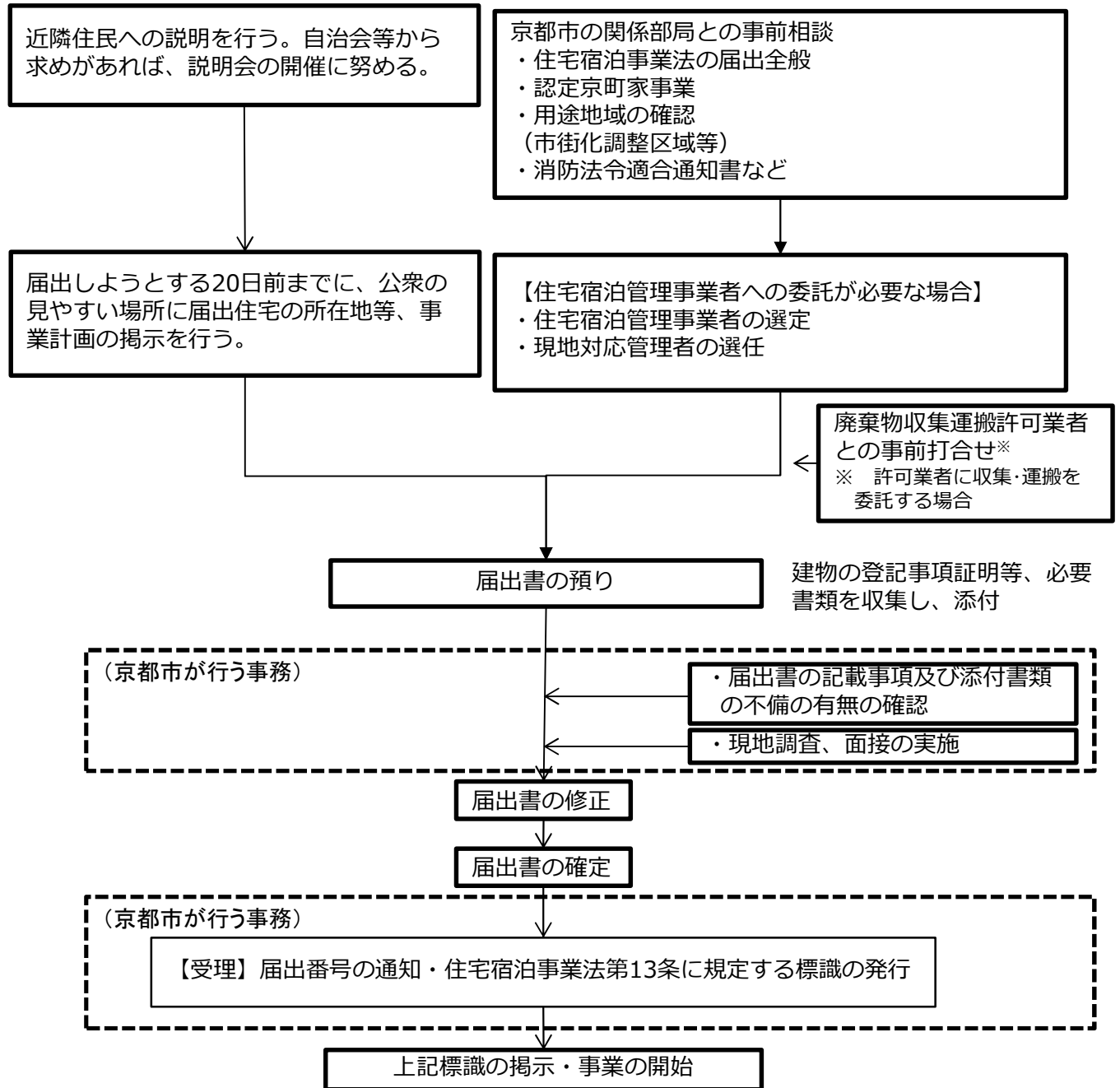
いいえ

届出により1月15日正午から3月16日正午までに限り住宅宿泊事業の実施が可能です。

※ 地域によっては、都市計画法や建築基準法に基づく「地区計画」や「建築協定」の制度を活用して、民泊等の用途を制限している場合がありますので、別途、京都市のホームページ等で御確認ください。

届出手続フロー図

医療衛生センターへの事前相談や届出対象住宅事前確認フロー図等で住宅宿泊事業の実施が可能であることを確認。



適正な管理・運営

- ①面接等による本人確認及び人数確認の実施
- ②宿泊者名簿の備付け及び記載
- ③周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項の説明及びその旨を記載した書面の備付け
- ④定期的な清掃及び換気の実施
- ⑤適切なごみの処理 など
- ⑥苦情、問合せ等への対応

定期報告（毎年2月、4月、6月、8月、10月、12月の15日までにそれぞれの月の前2月の状況を報告）

- ・届出住宅に人を宿泊させた日数
- ・宿泊者数、延べ宿泊者数、国籍別の宿泊者数の内訳
- ・苦情の件数、苦情を受けた日時、苦情の内容、苦情への対応の状況

届出に至るまでの簡易チェックリスト

住宅宿泊事業とは、旅館業の許可を受けた営業者以外の方が、宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業であって、人を宿泊させる日数が4月1日正午から翌年の4月1日正午までの1年間で180日を超えないものをいいます。ただし、住居専用地域では、原則として1月15日正午から3月16日正午までの期間に制限されます。

住宅宿泊事業の届出を行う際は、以下のチェックリストを御確認ください。

※簡易的なチェックリストです。詳細は必ず参照ページを御確認ください。

※届出の書類を提出した後に現地調査を行います。

※手続や確認事項が多いため、事前相談をお願いします。

☑	概要	内容	参照ページ
☐	1 届出者の確認	「届出者」（「住宅宿泊事業者」）となる方を決めてください。	1-3
☐	2 欠格事由の確認	「届出者」が「欠格事由」に該当すると事業そのものができません。	1-3
☐	3 代理人の選任	【届出者が日本国内に住所を有しないとき又は外国法人である場合】日本国内に住所を有する代理人を選任してください。	1-3 12-21
☐	4 用途地域の確認	住居専用地域では、「家主居住型」、「認定京町家事業※」に該当する場合を除いて、営業期間が1月15日正午～3月16日正午に制限されます。 市街化調整区域では、属人性のある建物は、家主不在型の営業ができない等の制限があります。あらかじめ都市計画局開発指導課（075 - 222 - 3558）に確認してください（届出時に証明書類が必要となる場合があります。）。 ※「認定京町家事業」に該当する場合は、宿泊定員を1組9名以下とし、現地対応管理者を地域の住民組織との間に信頼関係を構築できる範囲として市長が認める範囲内に確保することが必要です。	1-1 8-1～8-15
☐	5 設備要件の確認	届出住宅内に宿泊者が使用する「宿泊室」、「台所」、「浴室」、「便所※」、「洗面設備※」が必ず必要です。 ・居室【内のり】（宿泊者が占有する面積）3.3㎡/人以上 ・宿泊室【内のり】【壁芯】内のりで寝台（ベッド）は3㎡/人、布団は2.5㎡/人、階層式寝台は2.25㎡/人以上（上下段の間はおおむね1m以上） ※便所及び洗面設備は宿泊定員5人につき、1個以上必要です。 ※便所は床が耐水性があり、内部に流水式手洗設備が必要です。 ※これらの設備は他の届出住宅や施設との兼用はできません。	1-4 1-6 12-11
☐	6 住宅要件の確認	以下の①、②について、いずれに該当するかを確認してください。 ①住宅の建て方 「一戸建て」「長屋」「共同住宅」「寄宿舍」 ②人の居住の用に供されていると認められる家屋の別 ・「現に人の生活の本拠として使用されている家屋」 届出者自身が3か月居住していることが必要です。 ・「入居者の募集が行われている家屋」 これまで3か月以上賃貸住宅として使用されている場合 ・「随時その所有者、賃借人又は転借人の居住の用に供されている家屋」 これまで3か月以上、随時居住の用に供されている場合 ※新築又は現在、事業用途の家屋は3か月以上、住宅として使用することが必要です。	1-4 12-9 12-11

☑	概要		内容	参照ページ
☐	7	管理方法の確認	管理方法が以下のいずれになるかを確認します。「家主不在型」は、管理について国土交通大臣の登録を受けた住宅宿泊管理業者への委託が必要です。 「家主居住型」…届出住宅内に届出者が居住している。 「家主不在型（委託不要）」…届出住宅と同一の建築物若しくは敷地内、又は隣接している建物に届出者が居住している（生活環境の悪化を明らかに確認できない場合を除く）。 「家主不在型」…「家主居住型」、「家主不在型（委託不要）」以外の場合 ※届出者が法人の場合は必ず家主不在型になります。 ※「家主居住型」、「家主不在型（委託不要）」でも管理する宿泊室の数が5を超える場合は住宅宿泊管理業者への委託が必要です。 ※「家主居住型」は届出住宅内に、「家主不在型（委託不要）」は隣接等している届出者自身の住宅に、宿泊者の滞在中、届出者が滞在することが必要です。	1-9
☐	8	住宅宿泊管理業者への委託先の確認	【住宅宿泊管理業者への委託が必要な場合のみ】 住宅宿泊管理業者の委託候補を国土交通省 近畿地方整備局のホームページ等で選定してください。	1-9～1-10
☐	9	現地対応管理者の確保	【住宅宿泊管理業者への委託が必要な場合のみ】 苦情、問合せ及び緊急事態に適切かつ迅速に対応するために、道のりでおおむね800m以内（10分以内に到着できる）に待機場所※及び当該待機場所に駐在させる現地対応管理者を確保してください。 ※避難通路の最も狭い箇所の幅員が1.5m未満の場合は同一町内、住居専用地域における認定京町家事業の場合は地域の住民組織との間に信頼関係を構築できる範囲として市長が認める範囲内となります。	1-10～1-11
☐	10	避難通路の確認	災害時などの場合の避難通路の確保ができるかどうかの確認をします。 避難通路の最も狭い箇所の幅員が1.5m未満の場合、宿泊定員1組5名以下とし、住宅宿泊管理業者への委託が必要な場合は、現地対応管理者を同一町内に配置すること等が必要となります。	9-1～9-12
☐	11	安全措置の確認	住宅宿泊事業法上で必要となる非常用照明器具設置の要否等を確認し、必要に応じて設置してください。 併せて避難経路図の表示も必要です。 ※住宅宿泊事業法の安全措置に関するチェックリスト（10-17）を参照してください。	10-1～10-17
☐	12	建物登記の確認	届出予定の住宅について建物登記がされているかを確認します。登記がされていない場合は、登記の手続を行います。 ※1 建物登記がされていない住宅は届出できません。 ※2 建物登記の登記事項証明書の有効期間は発行後3か月ですので、御注意ください（他の公的証明書類も同様です。）。	13-1
☐	13	廃棄物処理方法の確認	「住宅宿泊事業者」は施設から搬出されるゴミについて、事業系ゴミとして適切に処理することが義務付けられています。	2-4
☐	14	図面の作成・床面積の計算	内のり、壁芯で寸法を測り、図面の作成をします。 図面には非常用照明等の安全措置も記載してください。 居室及び宿泊室は基準以上の床面積としてください。 ・宿泊者の使用に供する部分【壁芯】 ・居室【内のり】（宿泊者が占有する面積）3.3㎡/人以上 ・宿泊室【内のり】【壁芯】内のりで寝台（ベッド）は3㎡/人、布団は2.5㎡/人、階層式寝台は2.25㎡/人以上	1-6 14-9～14-14
☐	15	ハウスルールの作成	騒音の防止、適正なごみの処理、火災の防止その他、宿泊者が配慮すべき事項など、周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項を記載した書面を準備してください。	1-12～1-13

☑	概要		内容	参照ページ
☐	16	外国人観光旅客の快適性及び利便性の確保	外国人観光旅客に対して外国語を用いて以下の案内を用意してください。 ・届出住宅の設備の使用方法 ・移動のための交通手段 ・火災等の災害発生時の連絡先	1-12
☐	17	計画の概要の掲示	届出をしようとする日の <u>20日以上前</u> から、 <u>届出番号を記載した標識を掲示するまで</u> 、「計画の概要」を届出住宅の公衆の見やすい場所に掲示する必要があります。	6-1～6-14
☐		近隣住民への説明	「計画の概要の掲示」と同時期に条例に定められた範囲（届出住宅の敷地から <u>10m以内</u> 。建物間の距離が20mを超えて離れている場合を除く。）の近隣住民に事業計画などを説明しなければなりません。	
☐	18	消防法令適合通知書	京都市では条例で住宅宿泊事業の届出を行う際に消防法令適合通知書を添付する必要があるため、事前の相談を消防署で行ってください。消防署へ必要書類の提出後、現地調査を経て、消防法令適合通知書が発行されます。 発行された消防法令適合通知書を届出書に添付してください（有効期間が3か月ですので御注意ください。）。	7-1～7-5 14-15～14-16
☐	19	届出書類の作成	上記1～18までの確認が終わり、事業が可能と判断されれば、書類の作成に移ります。 公的証明書類の有効期間は3か月ですので御注意ください。 ※ 届出書の記入には、フリクションペン（消すことができるボールペン）、修正テープ、修正液等は使用できません。	13-1～13-2
☐	20	届出書類の提出	19で作成した書類を「とじ込み順」どおりに正副合わせて2通（正本1部（原本） 副本1部（正本のコピー））作成し、届出を行います。	

～ 近隣住民への事前説明 編 ～

住宅宿泊事業の届出をされる方には、届出をされる前に、近隣にお住まいの方への事業の概要説明と、届出の20日前から届出住宅において事業計画の概要の掲示を行うことが、条例第8条で義務付けられています。

1 近隣にお住まいの方への説明に用いる資料について

以下の内容を記載した説明資料（P6-7～P6-14を参照）を作成し、近隣にお住まいの方への説明を行ってください。

(1) 説明していただく内容

- ア 届出予定の住宅の所在地（条例第8条第1項第1号）
- イ 届出予定者の氏名（法人にあつては、名称及び代表者名）（条例第8条第1項第2号）
- ウ 届出予定者の連絡先（随時対応できる電話番号）（条例第8条第1項第3号）
- エ 事業開始予定日（条例第8条第1項第4号）
- オ 届出住宅の宿泊者の定員（京都市住宅宿泊事業の適正な運営を確保するための措置に関する規則（以下「市規則」という。）第4条第2項第1号）
- カ 以下に示す届出住宅の管理を行う者の別（市規則第4条第2項第2号）
 - ・ 住宅宿泊事業者による管理（届出住宅に居住する者に限る。）
 - ・ 住宅宿泊事業者による管理（届出住宅に居住する者を除く。）
 - ・ 住宅宿泊管理業者による管理
- ※ 住宅宿泊事業者が住宅宿泊管理業者であり、自身が届け出ている住宅の住宅宿泊管理業務を自ら行う（いわゆる「自ら管理を行う」）場合は、「住宅宿泊管理業者による管理」と記載してください。
- キ 住宅宿泊管理業者の氏名（法人にあつては、名称及び代表者名）及び登録番号（市規則第4条第2項第3号）
- ク 宿泊者の本人確認及び人数確認の方法（市規則第5条第1項第2号）
 - ※ ICT等の活用により本人確認及び人数確認を実施する場合は、要綱第19条の基準を満たしていること。
- ケ 鍵の受け渡し方法（市規則第5条第1項第3号）
- コ 宿泊者に対して行われる説明の内容（市規則第5条第1項第4号）
 - ・ 騒音の防止に関する事項（要綱第22条第1項第1号及び第2号参照）
 - ・ ごみの処理に関する事項（要綱第22条第1項第3号及び第4号参照）
 - ・ 火災の防止に関する事項（要綱第22条第1項第5号及び第6号参照）
 - ・ 緊急時の対応方法（市規則第9条第2項第5号参照）
- サ 届出住宅内及びその敷地内にて廃棄物を適正に保管するための方法（要綱

第32条第1項第1号)

- シ 周辺住民又は近隣住民の生活環境に配慮した廃棄物の収集又は搬出に関する計画（要綱第32条第1項第2号）
- ス 現地対応管理者の氏名（法人にあつては名称及び代表者名）（市規則第5条第1項第5号）
- セ 現地対応管理者待機場所の所在地（市規則第5条第1項第5号）
- ソ 現地対応管理者待機場所から届出住宅への移動に要する時間及び移動のための交通手段（市規則第5条第1項第5号）

(2) 説明資料を独自様式で作成される場合

独自に説明資料を作成される場合は、届出受付窓口において事前に内容の確認を受けたものを配布してください。

また、内容に変更があった場合は、再度、配布や説明をお願いすることがあります。

(3) 説明をしていただく範囲

次ページの図の範囲の住民等に説明していただくことが条例で義務付けられています。（市規則第7条第1項第3号）

また、説明の方法は、①対面での説明、②説明会の開催、③説明資料の投函のいずれかとしますが、対面での説明又は説明会の開催を推奨します。

なお、周辺にお住まいの方の理解を促すため、計画の概要の掲示や改修工事を行う前に説明を行うことをお勧めします。

(4) 自治会、町内会等、地域自治を担う地域住民が組織する団体（以下、「自治会等」という。）への事前説明について

次ページの図の範囲に加え、届出しようとする住宅が存する地域の自治会等に対する説明に努めていただく必要があります。まずは、届出しようとする住宅がある地域の自治会長等に説明、相談されることをお勧めします。

なお、自治会等が存在しない地域の場合は、届出住宅の敷地から50mの範囲内に存する家屋の占有者等（店舗、事務所の占有者を含む。）であって、生活環境に悪影響を受ける恐れのある者に対しても説明するよう努めなければなりません。（要綱第6条第3項）

住宅宿泊事業のスムーズな運営には、地域住民とのトラブルを未然に防ぎ、良好な関係を構築することが重要です。事前説明により、事業の内容をお知らせし、不安などが生じないように、積極的な取組に努めてください。

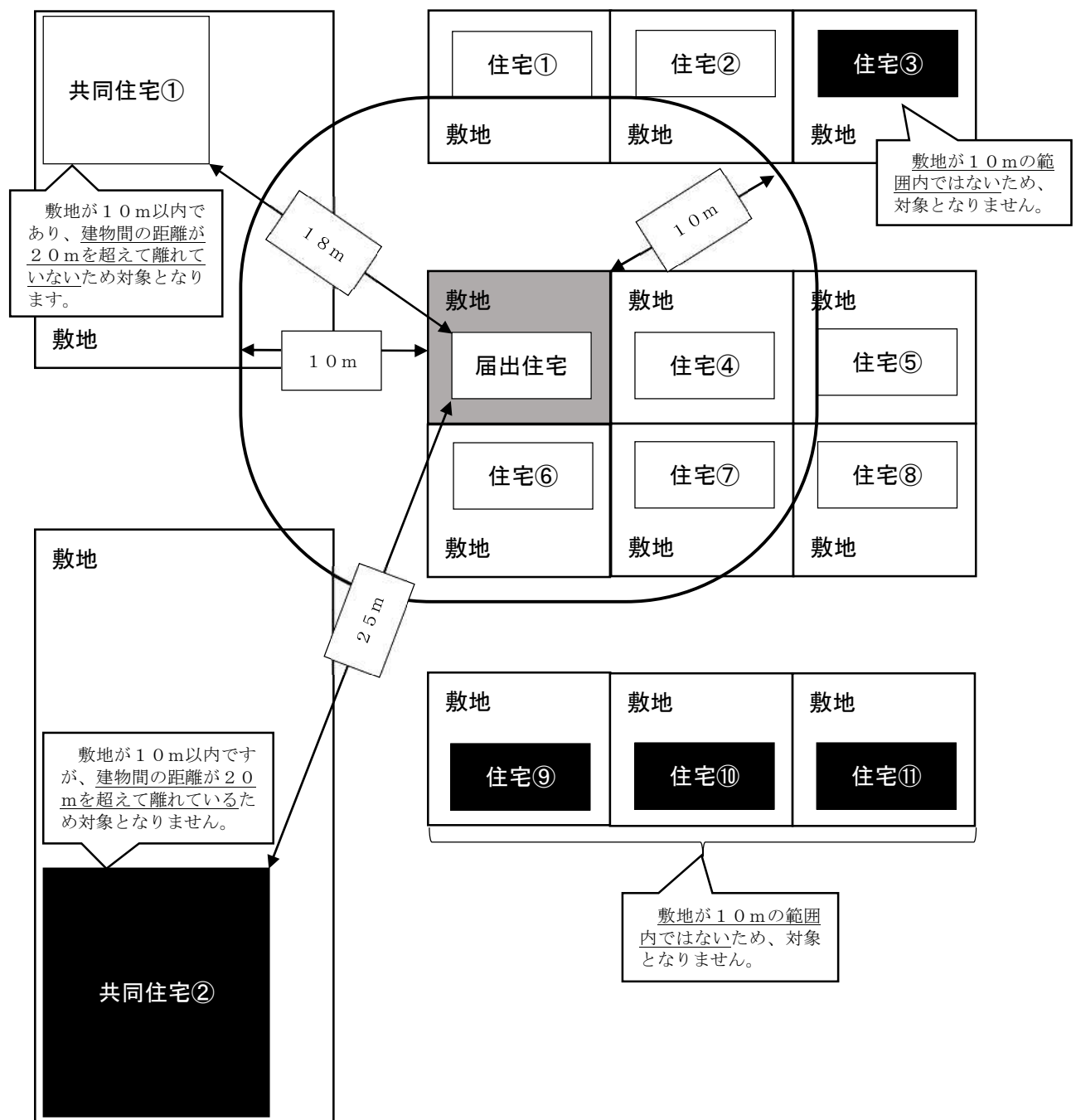
なお、これらの説明を行わなかった場合は、届出の際に、その理由についてお尋ねすることがあります。

【説明の範囲】

以下の図が示す円は届出住宅の敷地から10メートルの範囲の円になります。この円に敷地境界がかかっている敷地にある住宅の住民（共同住宅の場合は原則お住まいの方全員、お店の場合はお店の責任者の方）が説明義務対象となります。

なお、敷地の境界は10メートル以内であっても、その敷地に立っている建物までの距離が届出住宅（敷地境界からではありません。）から20メートルを超えて離れている場合は説明義務の対象とはなりません。

（以下の図の例では、黒塗りにしている住宅③、⑨、⑩、⑪及び共同住宅②の方には説明する義務は発生しません。）



2 計画の概要の掲示について

(1) 掲示の内容

掲示する内容は次のとおりです。

材質や掲示の注意点は要綱第5条に従ってください。

なお、掲示の様式は、市規則第4条第1号様式において定められています。

ア 届出予定の住宅の所在地

イ 届出予定者の氏名（法人にあつては、名称及び代表者名）

ウ 届出予定者の連絡先（電話番号）

エ 事業開始予定日

オ 届出住宅の宿泊者の定員

カ 届出住宅の管理を行う者の別

- ・住宅宿泊事業者による管理（届出住宅に居住する者に限る。）
- ・住宅宿泊事業者による管理（届出住宅に居住する者を除く。）
- ・住宅宿泊管理業者による管理

※ 住宅宿泊事業者が住宅宿泊管理業者であり、自身が届け出ている住宅の住宅宿泊管理業務を自ら行う（いわゆる「自ら管理を行う」）場合は、「住宅宿泊管理業者による管理」を選択してください。

キ 住宅宿泊管理業者の氏名（法人にあつては、名称及び代表者名）及び登録番号

ク 掲示内容に関する問合せに随時対応できる連絡先

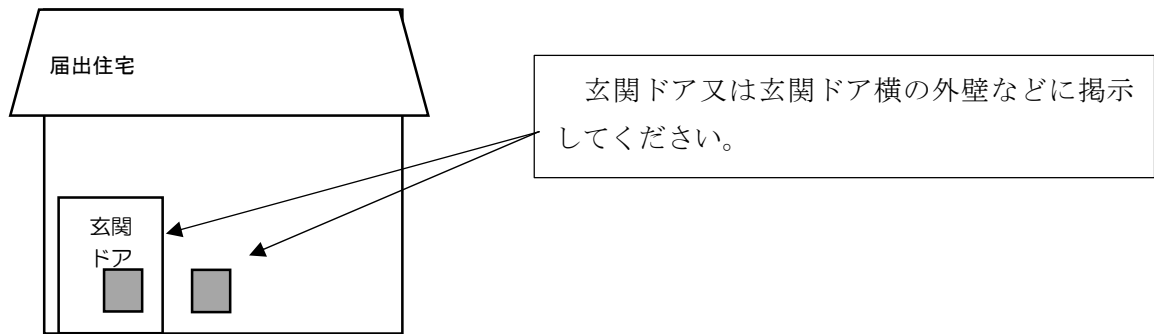
(2) 掲示を行う期間

計画の概要の掲示は、届出を行おうとする日の20日以上前から、届出受理後、届出住宅に掲示する標識（P1-8 参照）を設置するまでの間

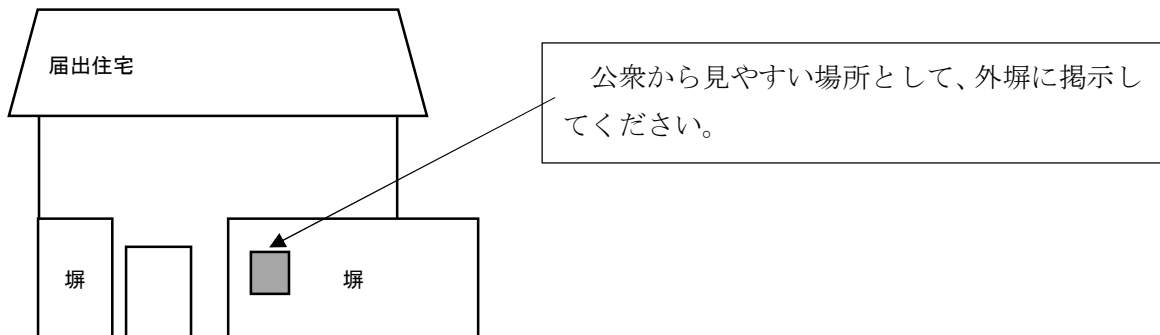
(3) 掲示を行う場所

(1)の掲示は、公衆の見やすい場所に掲示し、敷地の外から掲示の内容を確認できる必要があります。次ページの事例を参考に掲示してください。

【一戸建て住宅の場合（敷地境界の塀なし）】



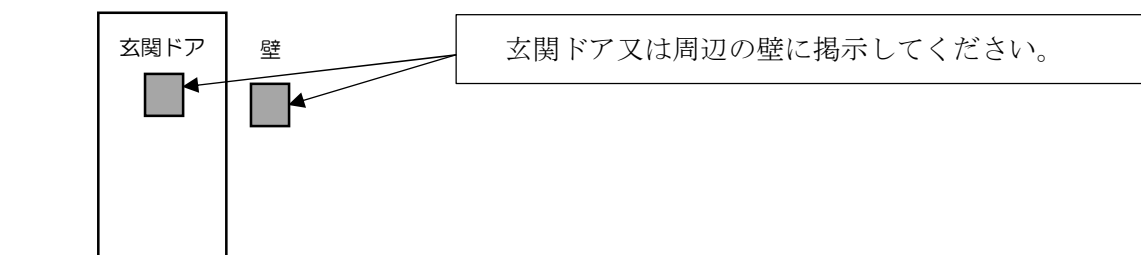
【戸建て住宅の場合（敷地境界の塀あり）】



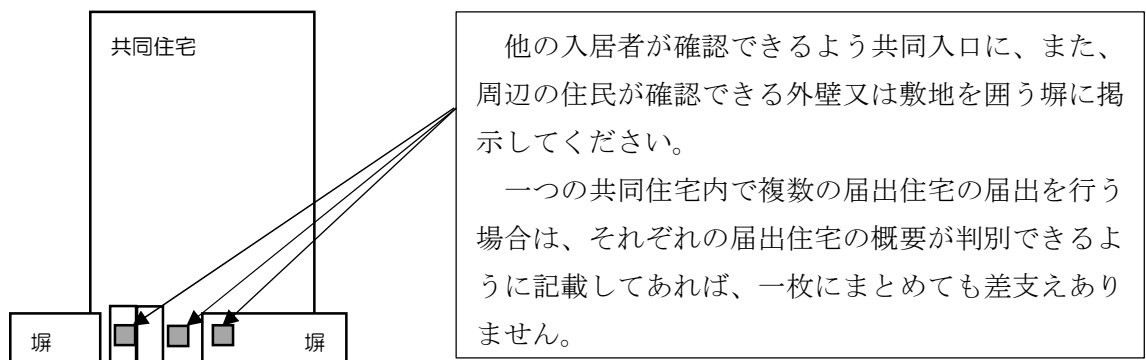
【共同住宅の場合】

共同住宅の場合は、①届出を行う住戸の玄関ドア等に加えて、②共同入口周辺の公衆から見やすい場所に掲示し、敷地の外から掲示の内容を確認する必要があります。

① 届出を行う住戸の玄関ドア又はその周辺の壁



② 共同住宅の共同入口周辺



3 地域の自治会や町内会からの説明会開催の要望があった場合について

届出住宅のある地域の自治会や町内会から説明会の開催の求めがあった場合や周辺住民からの個別説明の求めがあった場合は、真摯な対応に努めることが条例で義務付けられています。特に理由のない限り、説明会の開催などに応じていただくようお願いします。

また、説明会を開催した場合や個別説明を行った場合は、届出に併せて報告書を提出いただくこととしています。

なお、地域の自治会や町内会からの説明会等の要望がなかった場合でも、自治会や町内会に対しては、事業を開始する旨と緊急連絡先を伝えておくことをお薦めします。

4 その他、事業者の責務（要綱第3条）

(1) 協定書

住宅宿泊事業に携わる者は、生活環境の悪化防止をより具体的かつ実効的なものとし、地域住民との間の信頼関係の構築を図るため、町内会等の住民組織と協議し、合意事項を協定として締結するよう努めなければなりません。

また、協定は当事者間の信頼関係に基づくものであり、住民組織等からの正当な申入れ等には真摯に対応しなければなりません。

(2) 自治会への加入、地域活動の参加

届出住宅が存する地域の自治会に加入し、清掃活動、防災訓練等の地域活動に参加し、地域コミュニティの一員となるように努めなければなりません。

記入例
(戸建て住宅の場合)

第1号様式（第4条関係）

住宅宿泊事業の計画の概要	
届出住宅の所在地	京都市中京区寺町御池上る上本能寺前町488番地
届出（予定）者	氏名（法人にあっては、名称及び代表者名） 京都 次郎 電話〇〇〇－〇〇〇－〇〇〇〇
事業開始予定年月日	〇〇 年 〇〇月 〇〇日
宿泊者の定員	5 人
住宅宿泊管理業務を行う者の区分	☒ 住宅宿泊事業者（届出住宅に居住する者に限る。） ☐ 住宅宿泊事業者（届出住宅に居住する者を除く。） ☐ 住宅宿泊管理者
住宅宿泊管理者	氏名（法人にあっては、名称及び代表者名） 登録番号
掲示開始年月日	〇〇 年 〇〇月 〇〇日

注 該当する□にはレ印が記入してあります。

この掲示は、京都市住宅宿泊事業の適正な運営を確保するための措置に関する条例に基づき行っているものです。この掲示の内容について、問い合わせたいことがある方は、次の連絡先に申し出てください。

（連絡先） 京都 次郎 電話〇〇〇－〇〇〇－〇〇〇〇

備考1 該当する□には、レ印を記入してください。

2 住宅宿泊管理者の欄は、届出住宅に係る住宅宿泊管理業務を委託する住宅宿泊管理者が定まっていない場合は、「未定」と記入してください。

3 大きさは、縦42センチメートル、横29.7センチメートル以上としてください。

A3サイズ以上

記入例 (共同住宅で複数届出の場合)

第1号様式（第4条関係）

住宅宿泊事業の計画の概要	
届出住宅の所在地	京都市中京区寺町御池上る上本能寺前町488番地 消防マンション301～303号室
届出（予定）者	氏名（法人にあっては、名称及び代表者名） 京都 次郎 電話〇〇〇－〇〇〇－〇〇〇〇
事業開始予定年月日	〇〇 年 〇〇月 〇〇日
宿泊者の定員	301号室 2人、302号室 2人、303号室 3人
住宅宿泊管理業務を行う者の区分	☐ 住宅宿泊事業者（届出住宅に居住する者に限る。） ☐ 住宅宿泊事業者（届出住宅に居住する者を除く。） ☒ 住宅宿泊管理者
住宅宿泊管理者	氏名（法人にあっては、名称及び代表者名） 〇〇〇株式会社 代表取締役 京都 花子 登録番号 国土交通大臣（〇1）第F〇〇〇〇〇〇号
掲示開始年月日	〇〇 年 〇〇月 〇〇日

注 該当する口にはレ印が記入してあります。

この掲示は、京都市住宅宿泊事業の適正な運営を確保するための措置に関する条例に基づき行っているものです。この掲示の内容について、問い合わせたいことがある方は、次の連絡先に申し出てください。

（連絡先） 京都 次郎 電話〇〇〇－〇〇〇－〇〇〇〇

- 備考 1 該当する□には、レ印を記入してください。
- 2 住宅宿泊管理業者の欄は、届出住宅に係る住宅宿泊管理業務を委託する住宅宿泊管理業者が定まっていない場合は、「未定」と記入してください。
- 3 大きさは、縦42センチメートル、横29.7センチメートル以上としてください。

A 3 サイズ以上

近隣住民への説明資料（例）
～住宅宿泊管理業者の委託が不要な場合～

〇〇年〇月〇日

近隣の皆様へ

法人の場合は、名称及び代表者名

住宅宿泊事業の開始の御説明について

届出予定の住宅の所在地

拝啓 時下益々御清祥のことと存じます。

この度、〇〇〇〇は、京都市〇〇区〇〇町〇丁目〇番地において住宅宿泊事業を営む旨の届出を京都市長へ行ったうえで、〇〇年〇月〇日から当該事業を開始する予定です。

掲示する計画の概要に記載した事業開始予定日

住宅宿泊事業とは、住宅宿泊事業法第3条第1項の規定による届出を京都市長へ行うことにより、1年間のうち180日を超えない範囲で宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させることができる事業です。

近隣の皆様からの苦情及び問合せや、宿泊者の迷惑行為、その他緊急事態への対応につきましては、責任をもって私どもで速やかに対応させていただきます。

つきましては、当該事業に関しまして、近隣の皆様の御理解のほど、何とぞよろしくお願い申し上げます。

また、別紙にて当該事業の詳細を御報告いたしますので、併せて御参照ください。

何か御意見御質問等ございましたら、お手数をおかけしますが、以下の連絡先まで御連絡ください。

住居専用地域で家主不在型の場合は、「1月15日正午から3月16日正午までの」と記載してください（一定の要件を満たした認定京町家事業は除く。）。

なお、本文書は、京都市住宅宿泊事業の適正な運営を確保するための措置に関する条例第8条第2項、同規則第5条に基づき、近隣の皆様にお配りしております。

敬具

届出予定者（住宅宿泊事業者）

氏 名 〇 〇 〇 〇

住 所 京都市〇〇区〇〇町〇丁目〇番地

連絡先 〇〇〇－〇〇〇〇－〇〇〇〇

① 届出住宅の所在地 「京都市〇〇区〇〇町〇丁目〇番地」 (共同住宅の場合：京都市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号〇〇マンション〇階〇〇〇号室)
② 届出予定者（住宅宿泊事業者）の氏名 「〇〇 〇〇」 (法人の場合：〇〇株式会社 代表取締役 〇〇〇〇)
③ 届出予定者（住宅宿泊事業者）の連絡先 ※電話番号を記載してください。
④ 事業開始予定年月日 「〇〇年〇月〇日」
⑤ 宿泊者の定員 「〇名」
⑥ 届出住宅の管理を行う者 「届出予定者」（住宅宿泊事業者）
⑦ 宿泊者の本人確認及び人数確認の方法 (例)「対面により、本人確認及び人数確認を行います。」 ※ ICTの活用によって本人確認を行う場合は、要綱第19条の要件を満たす必要があります。
⑧ 鍵の受け渡し方法 (例)「対面により、宿泊者本人に手渡します。」 ※ 暗号キー等の物理的な実態を伴わない鍵を利用する場合（暗証番号付きのキーボックス等を利用して届出住宅の鍵の受渡しを行う場合を含む。）にあつては、⑦による本人確認等の後に宿泊者に開示してください。
⑨ 生活環境の悪化の防止に係る説明事項等 居室内に設置している案内書（ハウスルール等）に以下の内容を記載し、宿泊者に対し、当該案内書を用いて宿泊における注意事項の説明を行います。 1 騒音の防止に関する事項 宿泊施設内外において、大きな音や物音などの騒音を立てないこと。 早朝、夜間などは、旅行鞆を引く音などにも気を付けること。 2 ごみの処理に関する事項 ごみは必ず宿泊施設内の決められた場所に決められた分別に従って捨てること。 施設の外で、タバコの吸い殻やごみなどを捨てないこと。 3 火災の防止に関する事項 火災を発生させる可能性がある器具等の適切な使用方法（喫煙の方法やコンロの使用方法など、出火防止に係る注意事項） 避難経路、消火器の設置場所や使用方法、119番通報の方法 4 緊急時の対応方法 緊急連絡先（消防・救急の電話番号：119、警察の電話番号：110）及び緊急時の初期対応の方法（宿泊者に説明する内容を具体的に記載してください。）

5 チェックイン・アウトの時間

チェックイン ○：○○～○○：○○

チェックアウト ○：○○～○○：○○

⑩ 適正な廃棄物処理に関する事項

1 届出住宅内及びその敷地内で廃棄物を適正に保管するための方法

届出住宅における廃棄物の保管方法について記載してください。

2 近隣住民等の生活環境に配慮した廃棄物の収集又は搬出に関する計画

廃棄物の処理計画について記載してください。

【例】

一般廃棄物…○○商店（週 2 回）に収集委託

産業廃棄物…▲▲商事（週 1 回）に収集委託

以上

近隣住民への説明資料（例）
～管理を住宅宿泊管理業者に委託する場合～

〇〇年〇月〇日

近隣の皆様へ

法人の場合は、名称及び代表者名

住宅宿泊事業の開始の御説明について

届出予定の住宅の所在地

拝啓 時下益々御清祥のことと存じます。

この度、〇〇〇〇は、京都市〇〇区〇〇町〇丁目〇番地において住宅宿泊事業を営む旨の届出を京都市長へ行ったうえで、〇〇年〇月〇日から当該事業を開始する予定です。

掲示する計画の概要に記載した事業開始予定日

住宅宿泊事業とは、住宅宿泊事業法第3条第1項の規定による届出を京都市長へ行うことにより、1年間のうち180日を超えない範囲で宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させることができる事業です。

近隣の皆様からの苦情及び問合せや、宿泊者の迷惑行為、その他緊急事態への対応につきましては、責任をもって現地対応管理者を設置し、速やかに対応できる体制を整えますので、当該事業に関しまして、近隣の皆様の御理解のほど、何とぞよろしくお願い申し上げます。

また、別紙にて当該事業の詳細を御報告いたしますので、併せて御参照ください。

何か御意見御質問等ございましたら、お手数をおかけしますが、以下の連絡先まで御連絡ください。

住居専用地域の場合は、「1月15日正午から3月16日正午までの」と記載してください（一定の条件を満たした認定京町家事業である場合は除く。）。

なお、本文書は、京都市住宅宿泊事業の適正な運営を確保するための措置に関する条例第8条第2項、同規則第5条に基づき、近隣の皆様にお配りしております。

敬具

届出予定者（住宅宿泊事業者）

氏 名 〇 〇 〇 〇

住 所 京都市〇〇区〇〇町〇丁目〇番地

連絡先 〇〇〇－〇〇〇〇－〇〇〇〇

① 届出住宅の所在地 「京都市〇〇区〇〇町〇丁目〇番地」 (共同住宅の場合：京都市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号〇〇マンション〇階〇〇〇号室)
② 届出予定者（住宅宿泊事業者）の氏名 「〇〇 〇〇」 (法人の場合：〇〇株式会社 代表取締役 〇〇〇〇)
③ 届出予定者（住宅宿泊事業者）の連絡先 ※電話番号を記載してください。
④ 事業開始予定年月日 「〇〇年〇月〇日」
⑤ 宿泊者の定員 「〇名」
⑥ 届出住宅の管理を行う者の別 住宅宿泊管理業者
⑦ 住宅宿泊管理業者の氏名及び登録番号、連絡先（電話番号） 〇〇 〇〇 登録番号 電話番号 (法人の場合：〇〇株式会社 代表取締役〇〇〇〇 登録番号 電話番号)
⑧ 宿泊者の本人確認及び人数確認の方法 (例)「対面により、本人確認及び人数確認を行います。」 ※ＩＣＴの活用による場合は、要綱第 19 条各項を満たす必要があります。
⑨ 鍵の受け渡し方法 (例)「対面により、宿泊者本人に手渡します。」 ※暗号キー等の物理的な実態を伴わない鍵を利用する場合（暗証番号付きのキーボックス等を利用して届出住宅の鍵の受渡しを行う場合を含む。）にあつては、⑧による本人確認等の後に宿泊者に開示してください。
⑩ 生活環境の悪化の防止に係る説明事項等 居室内に設置している案内書（ハウスルール等）に以下の内容を記載し、宿泊者に対し、当該案内書を用いて宿泊における注意事項の説明を行います。 1 騒音の防止に関する事項 宿泊施設内外において、大きな音や物音などの騒音を立てないこと。 早朝、夜間などは、旅行鞆を引く音などにも気を付けること。 2 ごみの処理に関する事項 ごみは必ず宿泊施設内の決められた場所に決められた分別に従って捨てること。 施設の外で、タバコの吸い殻やごみなどを捨てないこと。 3 火災の防止に関する事項 火災を発生させる可能性がある器具等の適切な使用方法（喫煙の方法やコンロの使用方法など、出火防止に係る注意事項） 避難経路、消火器の設置場所や使用方法、119番通報の方法

4 緊急時の対応方法 緊急連絡先（消防・救急の電話番号：119、警察の電話番号：110）及び緊急時の初期対応の方法。（宿泊者に説明する内容を具体的に記載してください。） 5 チェックイン・アウトの時間 チェックイン 〇：〇〇～〇〇：〇〇 チェックアウト 〇：〇〇～〇〇：〇〇
⑪ 適正な廃棄物処理に関する事項 1 届出住宅内及びその敷地内で廃棄物を適正に保管するための方法 届出住宅における廃棄物の保管方法について記載してください。 2 近隣住民等の生活環境に配慮した廃棄物の収集又は搬出に関する計画 廃棄物の処理計画について記載してください。 【例】 一般廃棄物…〇〇商店（週2回）に収集委託 産業廃棄物…▲▲商事（週1回）に収集委託
⑫ 現地対応管理者の氏名 〇〇 〇〇 電話番号 （法人の場合：〇〇株式会社 代表取締役〇〇〇〇（現地対応担当者名：〇〇〇〇）電話番号）
⑬ 現地対応管理者待機場所の所在地 京都市〇〇区〇〇町〇〇丁目〇〇番地
⑭ ⑬から届出住宅まで徒歩で到着するための時間 所要時間：徒歩 分

以上

住宅宿泊事業の届出を予定されている皆様へ ～ 消防法令適合通知書の交付の流れ～

消防法令適合通知書について

住宅宿泊事業の届出を行う際に、必要書類のひとつとして、消防法令適合通知書（※）を提出することが、京都市の条例で義務付けられています。

※ 消防法及び京都市火災予防条例に適合していることを認める消防署が発行する書面
(注) 消防署から消防法令適合通知書が発行されても、住宅宿泊事業が行えるわけではありません。他の関係法令の遵守や、住宅宿泊事業の届出が必要です。

消防法令適合通知書の交付の流れ

1 事前相談

必要となる消防用設備等の種類・設置箇所や届出書類など、手続きを円滑に進めるため、計画している届出住宅を「消防指導センター」又は「管轄する消防署」に相談してください。

2 消防用設備等の設置など

自動火災報知設備や誘導灯などの設置、防災物品の使用、防火管理者の選任など、消防法令に適合させてください。

※ 消防用設備等（誘導灯など）が不要となる場合もあるので、「消防指導センター」で事前に確認をしてください。

3 届出書類の提出

- ☐ 消防用設備等設置届出書などは「消防指導センター」に提出してください。
(注) 消防用設備等の設置前に、届出書の提出が必要となる場合もあります。
- ☐ 消防法令適合通知書交付申請書は「管轄消防署」に提出してください。

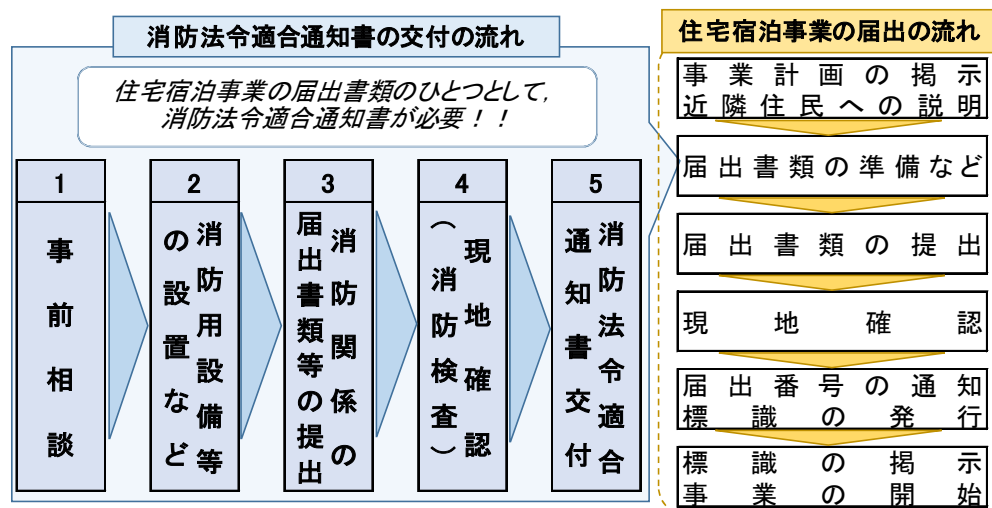
4 現地確認（消防検査）

消防署員が現地確認を行いますので、関係者の立ち会いが必要です。

なお、事業が営まれる状態での適合状況を確認する必要があるため、検査日までに、ベッド、机、収納棚、カーテンなどを備え付けておいてください。

5 消防法令適合通知書の交付

届出書類の審査や現地確認により、消防法令に適合していることが確認できれば、おおむね1週間で消防署から消防法令適合通知書を交付します。



消防法による規制の内容など

1 消防法による届出住宅の基本的な取扱い

届出住宅の消防法令上の用途は、宿泊施設（消防法施行令別表第1(5)項イ「旅館、ホテル、宿泊所その他これに類するもの」又はその部分）として取り扱います。

<消防法令による主な規制内容（(5)項イとして取り扱う場合）>

主な内容	主な基準
消 火 器	①延べ面積150㎡以上のもの ②地階・無窓階(※1)・3階以上の階で50㎡以上のもの など
屋 内 消 火 栓 設 備	①延べ面積700㎡以上のもの ②地階・無窓階・4階以上の階で150㎡以上のもの など
ス プ リ ン ク ラ ー 設 備	11階建て以上のもの など
漏 電 火 災 警 報 器	延べ面積150㎡以上のもの など
自 動 火 災 報 知 設 備	全て
消防機関へ通報する火災報知設備	延べ面積が500㎡以上のもの
避 難 器 具	地階・2階以上の階で収容人員(※2)が30人以上のもの など
誘 導 灯	全て
消 防 用 設 備 等 の 点 検 報 告 (年2回の点検、年1回の報告)	全て
防 火 管 理 者 の 選 任	建物全体の収容人員が30人(※2)以上のもの
防 炎 物 品 の 使 用	全て
避 難 経 路 図	全て(※3)
携 行 用 電 灯	全て
火気使用設備の位置、構造、管理	全て

※1 無窓階とは、避難上又は消火活動上有効な開口部を有しない階をいいます。

※2 収容人員とは、宿泊客数などを消防法の規定に基づき算定した人数をいいます。

※3 住宅宿泊事業法においても、全ての届出住宅に避難経路図の設置が義務付けられています。

(注意)

- ・ 主な規制を整理したもので、他の対応が必要な場合や、緩和される場合もあります。
- ・ マンション（長屋）の一部で届出住宅を行う場合は、マンション（長屋）と宿泊施設の複合用途の建物（消防法施行令別表第1(16)項イ）となり、届出住宅部分だけでなく、建物全体に消防用設備等の設置などが新たに必要となる場合があります。

2 家主同居型の届出住宅の基本的な取扱い

人を宿泊させる間、住宅宿泊事業者が不在とならない旨の届出が行われる住宅（「家主同居型」）については、宿泊室の床面積の合計が50㎡以下となるときは、消防法令上の用途は、「住宅」として取り扱います。

なお、この用途の判定は、住戸ごとに判断するため、住宅宿泊事業者が不在となる住戸は、「宿泊施設（(5)項イ）」として取り扱います。

3 消防法令による規制のほか、消防局が指導する主な防火対策

- ☐ 出火防止に係る注意事項や火災発生時の初期対応の説明
 - ◆ 宿泊者の本人確認及び人数確認の際に、面接の方法（※）により、宿泊者に対し、次の事項を説明し、防火管理を徹底してください。
 - ※ 面接と同等の方法として市長が認める方法を含む。
 - ① 火災を発生させる可能性がある器具等の適切な使用方法（喫煙の方法やコンロの使用方法など、出火防止に係る注意事項）
 - ② 火災が発生したときに適切に対応するために必要な事項（119番通報要領、初期消火・避難の方法など）
 - ◆ 説明は、文書、図面等を用いることにより分かりやすいものとしてください。
 - ◆ 説明事項を記載した書面等を、宿泊者が見やすく、かつ、火災が発生したときに宿泊者がすみやかに確認できる箇所に、掲示等の方法により備え付けてください。
 - ◆ 外国語による説明や記載が必要な場合は、外国語を用いてください。
- ☐ 万が一の火災の発生に備えて、消火器を設置するようにしてください。
- ☐ 宿泊者が使用するコンロは、安全装置付きのものを使用するようにしてください。

消防法令適合通知書交付申請書について

1 交付申請書

交付申請書に必要事項を記入してください。

2 添付図書

添付図書を用意してください。

- ☐ 付近見取図
- ☐ 建物の配置図
- ☐ 各階の平面図
- ☐ その他
 - ・ 建物の状況によって、他の図書の添付を求める場合があります。
 - ・ 添付図書が、消防への他の届出書類と重複する場合は、省略できることがあります。

消防に関する相談や届出について

1 事前相談をされる際のお願い

- ☐ 具体的な計画内容がわかる資料を用意してください。
具体的な面積や構造等が分からない場合、必要となる消防用設備等の種類・設置箇所などが判断できない場合がありますので、計画内容の詳細が分かる資料を用意してください。
 - ・ 付近見取図
 - ・ 敷地内配置図
 - ・ 各階の平面図
 - ・ 建物構造、延べ面積、宿泊者のベッドの配置数・場所等が分かる資料
- ☐ 専門的知識が必要です。
消防設備士、建築士等の専門家への相談は必ずしも義務ではありませんが、多くの場合、設備の設置工事、図面の作成等の専門的知識や資格が必要となります。
したがって、専門家と事前に相談することで、手続きが円滑に進められる場合があります。
- ☐ 消防法令以外の関係法令も遵守する必要があります。
住宅宿泊事業法や京都市の条例（民泊関連条例）をはじめとする他の関係法令も遵守する必要があるため、他の関係行政機関等にも事前に相談してください。

2 相談・届出窓口

- ☐ 消防指導センター（消防用設備等に係る届出などに関すること）
 - ・ 平日（土・日・祝日、年末年始を除く。）
 - ・ 午前9時から午後4時まで（午前11時30分から午後1時を除く。）
 京都市消防局1階 連絡先：075-212-6924
 ※ 必要となる消防用設備等については、当該センターへ御相談ください。
- ☐ 管轄する消防署（消防法令適合通知書の交付申請などに関すること）
 - ・ 平日（土・日・祝日、年末年始を除く。）
 - ・ 午前8時30分から午後5時15分まで（正午から午後1時を除く。）

各管轄消防署の連絡先

各 行 政 区 の 消 防 署	電 話	F A X
北 消 防 署	075-491-4148	075-492-1999
上 京 消 防 署	075-431-1371	075-414-1999
左 京 消 防 署	075-723-0119	075-723-1999
中 京 消 防 署	075-841-6333	075-802-1999
東 山 消 防 署	075-541-0191	075-531-1999
山 科 消 防 署	075-592-9755	075-591-1999
下 京 消 防 署	075-361-4411	075-341-1999
南 消 防 署	075-681-0711	075-671-1999
右 京 消 防 署	075-871-0119	075-872-1999
西 京 消 防 署	075-392-6071	075-381-1999
伏 見 消 防 署	075-641-5355	075-643-1999

第1号様式の2（第2条関係）

消防法令適合通知書交付申請書

(宛先) 京都市 (1) 消防署長		(2) 年 月 日	
申請者の住所（法人にあっては、主たる事業所の所在地） (3)		申請者の氏名（法人にあっては、名称及び代表者名） (4) 電話 —	
下記の防火対象物の (5) ☐ 全体 ☐ 部分 について、消防法令適合通知書の交付を申請します。			
防火対象物	名称	(6) ()	
	所在地	(7)	
	延べ面積	(8) m ²	
届出住宅	面積	届出住宅部分の床面積	(9) m ²
		宿泊室（宿泊者の就寝の用に供する室）の床面積の合計	(10) m ²
	(11) その他の事項	☐ 住宅に人を宿泊させる間、住宅宿泊事業者が不在（住宅宿泊事業法第11条第1項第2号の規定に基づく国土交通省令・厚生労働省令で定めるものを除く。）とならない	
申請区分	(12) ☐ 住宅宿泊事業法第3条第1項の規定による届出 ☐ 住宅宿泊事業法第3条第4項の規定による変更の届出		
※ 整理番号		※ 交付番号	
※ 受付年月日 年 月 日		※ 交付年月日 年 月 日	

注1 該当する□には、レ印を記入してください。

2 申請に係る届出住宅が防火対象物の部分の場合は、当該届出住宅の名称を（ ）内に記入してください。

3 防火対象物の付近見取図、配置図、平面図その他必要な資料を添付してください。

4 ※印の欄は、記入しないでください。

消防法令適合通知書交付申請書 記入要領（住宅宿泊事業法）

番 号	項 目	確 認 事 項
(1)	宛先	消防法令適合通知書が必要な防火対象物の所在地を管轄する行政区の消防署長宛てとします（中京区内の場合は「中京」と記入し、「京都市中京消防署長」としてください。）。
(2)	申請日	申請書の提出年月日を記入します。
(3)	申請者の住所	申請者の住所を記入します。 申請者が法人の場合、法人の主たる事業所の所在地を記入します。 <u>住宅宿泊事業届出書（第一面）の届出者の住所と一致させてください。</u>
(4)	申請者の氏名	申請者の氏名を記入します。 申請者が法人の場合は、法人名称及び代表者の役職、氏名を記入します。 <u>住宅宿泊事業届出書（第一面）の届出者と一致させてください。</u>
(5)	全体 部分	該当する□に✓印を記入します。 〇〇マンションの一住戸（△△号室）で届出住宅を営む場合等は、「部分」の□に✓印を記入します。
(6)	防火対象物の名称	届出住宅を営む建物全体の名称を記入します。 建物の一部で届出住宅を営む場合は、当該届出住宅の名称を（ ）内に記入します。 〇〇マンションの一住戸（△△号室）で届出住宅を営む場合等は、〇〇マンション（△△号室）と記入します。
(7)	防火対象物の所在地	届出住宅の所在地を記入します。 <u>住宅宿泊事業届出書（第四面）の住宅の所在地と一致させてください。建物登記の所在地と同じになります。</u>
(8)	防火対象物の延べ面積	届出住宅を営む建物全体の延べ面積（壁芯にて計測）を記入します。
(9)	届出住宅部分の床面積	届出住宅を営む部分の床面積を記入します。 〇〇マンションの一住戸（△△号室）で届出住宅を営む場合等は、〇〇マンションの一住戸（△△号室）の床面積を記入します。 <u>住宅宿泊事業届出書（第四面）の合計の面積と一致させてください。</u>
(10)	届出住宅の宿泊室（宿泊者の就寝の用に供する室）の床面積の合計	届出住宅を営む宿泊室（宿泊者が就寝するために使用する室（宿泊室内にある押入れや床の間を除く。））の床面積の合計を記入します。 <u>住宅宿泊事業届出書（第四面）の宿泊室の面積の合計と一致させてください。</u>
(11)	その他の事項	家主居住型の場合は、□に✓印を記入します。 <u>住宅宿泊事業届出書（第五面）のその他の事項の同項目への記入と一致させてください。</u>
(12)	申請区分	消防法令適合通知書の交付を求める根拠となる申請区分の□に✓印を記入します。

注 1 申請される前に、防火対象物の所在地を管轄する消防署に事前に相談してください。

注 2 不明な箇所は、消防署に申請の際、窓口で確認のうえ、追記していただいても差支えありません。

～ 【条例】 用途地域 編 ～

1 用途地域の確認

届出住宅の敷地がどの用途地域にあるかを確認しましょう。

なお、住居専用地域には、営業可能日数(家主居住型(P1-9)、認定京町家事業(P11-1)を除く。)、市街化調整区域には、事業実施自体に制限があります。

○ 確認方法

◆ インターネットで確認

- ① 次の URL 又は検索サイトでの検索を指定し、京都市のホームページのうち「京都市都市計画情報等検索ポータルサイト」にアクセスしてください。

(URL : <http://keikan-gis.city.kyoto.lg.jp/cityplanning/portal/>)

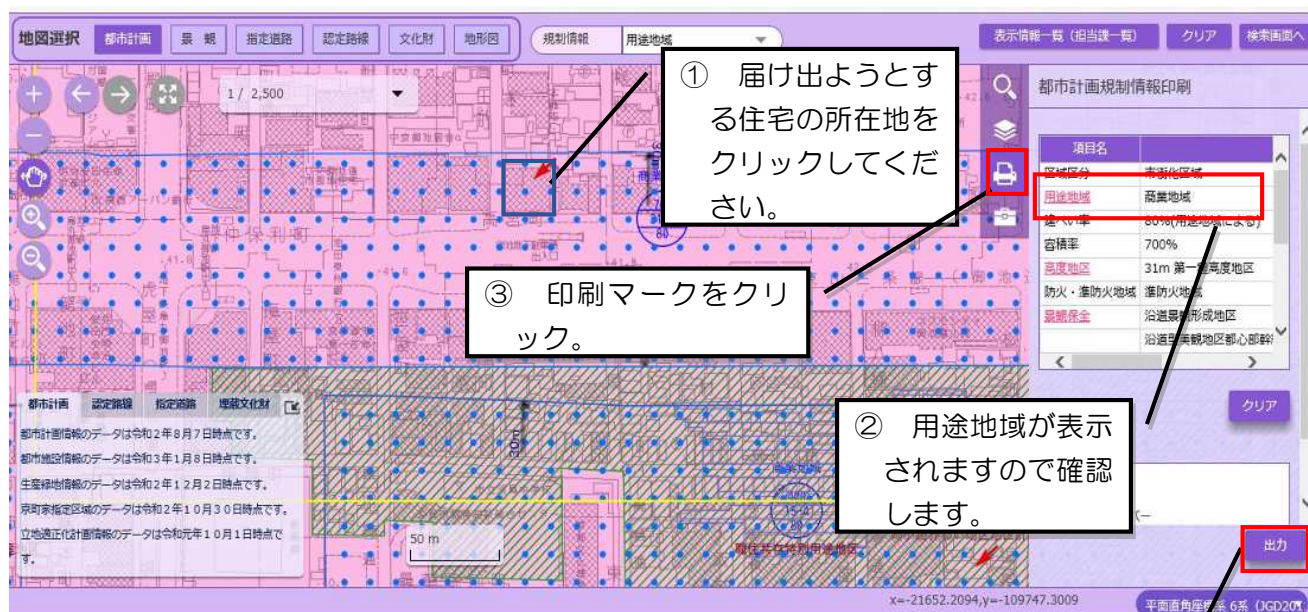


- ② 京都市都市計画情報等検索ポータルサイトのうち、都市計画を選択します。



- ③ 利用条件等を確認のうえ、「同意します」をクリックしてください。

- ④ 届出住宅の場所を検索（町名からや地図など）し、用途地域を確認してください。なお、地番では検索できませんので、表示された用途地域の図面上において、届出住宅の場所がどの用途地域に属しているか御自身で御確認ください。



凡 例	
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	地区計画区域
	特別用途地区

住居専用地域

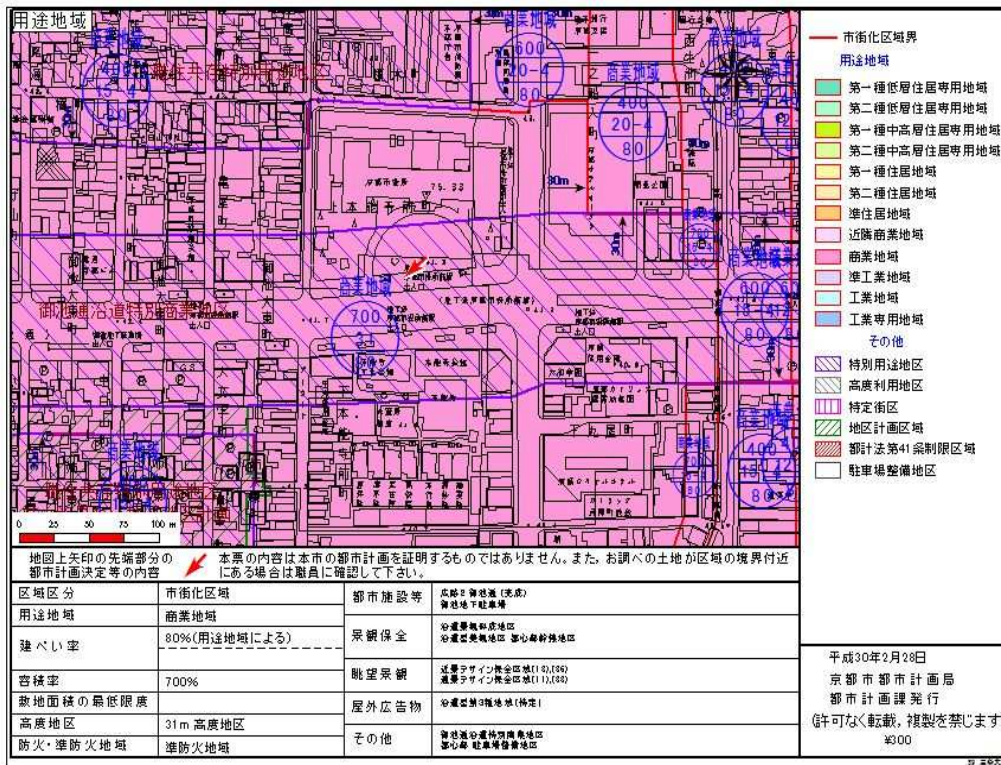
住居専用地域以外

用途地域とは別に、地区計画、建築協定、マンションでの禁止などにより、住宅宿泊事業ができないことがありますので、必ず制限を確認してください。

→「4 用途地域とは別に届出住宅を制限している地域等の確認（P8－7）」を御覧ください。

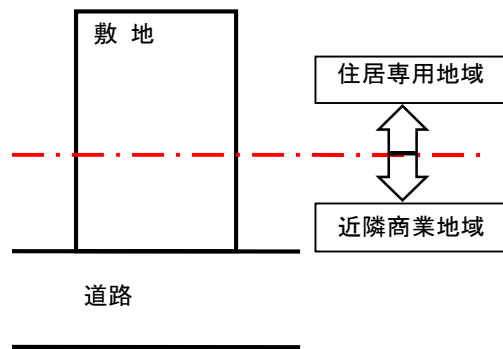
上記とは別に、色が塗られていない地域で「市街化調整区域」となっている場合は、「2 市街化調整区域の確認（P8－5）」を御覧ください。

◆ インターネット接続環境をお持ちでない方は、都市計画局都市企画部都市計画課（075-222-3505）窓口にて、下図の形式で、無料で確認できます（検索結果を紙で出力すること（有料）もできます。）。



※ 届出住宅の敷地が2つ以上の用途地域等にまたがっている場合は、実際に敷地の大きさやそれぞれの用途地域等の部分の面積を測量する必要があります。
過半を占める用途地域の制限が、敷地全体にかかってきます。

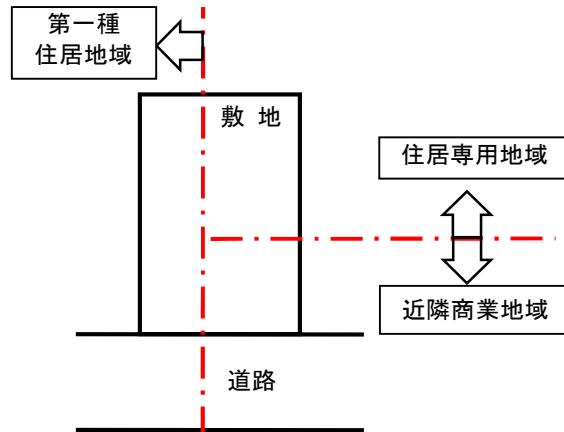
【過半の考え方（例）】



住居専用地域：敷地の 6 割
 → 住居専用地域が敷地の 6 割
 近隣商業地域：敷地の 4 割
 → 住居専用地域以外が敷地の 4 割



過半は、住居専用地域



住居専用地域：敷地の 4 割
 → 住居専用地域が敷地の 4 割
 第一種住居地域：敷地の 4 割
 近隣商業地域：敷地の 2 割
 → 住居専用地域以外の敷地
 4 割と 2 割で、合計 6 割



過半は、住居専用地域以外

2 市街化調整区域の確認

市街化調整区域においては、住宅として建てられていない建物での実施や家主不在型での実施が制限される場合があります。

家主不在型で住宅宿泊事業を計画する場合は、京都市開発指導課との事前協議が必要です。

○ 市街化調整区域で届出前に事前に確認をしておいた方が良い住宅とは

市街化調整区域は、市街化を抑制する区域であり、原則として住宅の建築や用途の変更が制限されている区域です。

また、市街化調整区域で建築が認められている住宅には、特定の権利を有する方が居住していることが必要条件となる「属人性のある建築物（農業者用及び林業者用住宅・その他の住宅等）」が多く存在しています。

このため、「属人性のある建築物」において家主不在型で住宅宿泊事業を行うことは、都市計画法に違反することとなります。

そこで、市街化調整区域内において、家主不在型で住宅宿泊事業を行おうと計画されている方は、住宅宿泊事業の届出前に、「属人性のある建築物」でないことを確認してください。

「属人性のある建築物」には、以下の種類があります。

- 農業者用住宅
- 林業者用住宅 等

○ 「住宅の用途」の確認方法

市街化調整区域で、住宅宿泊事業者が家主不在型で住宅宿泊事業を計画されている方は、住宅宿泊事業の届出を行う前に「住宅の用途」を確認してください。

確認方法として、住宅宿泊事業の開設予定場所のわかる地図のほかに次の書類を用意して、都市計画局都市景観部開発指導課の窓口にお越しください。

ア 事業計画の概要を確認できる書類

イ 建物の登記事項証明書

ウ 建築基準法第6条の2第1項の規定による確認済証、建築基準法第7条の2第5項の規定による検査済証及び建築計画概要書

○ ウの資料がない場合は、国土地理院航空写真

（市街化調整区域に指定される前（本市の大部分の地域においては、昭和46年12月28日）から建築物が存在していたことを確認できる写真等）

開発指導課の窓口にて、「住宅の用途」について、確認をします。確認の結果、「住宅の用途」を記載した確認書を発行しますので、住宅宿泊事業の届出時に当該確認書を添付してください（まれに、建築時期が古く確認ができない場合があります、不明とすることがあります。）。

○ 「住宅」として建てられていない建物

住宅として建てられていない建物の場合は、用途変更の手続が必要となる場合があります。

都市計画局都市景観部開発指導課に事前に確認してください。

3 都市計画区域外について

○都市計画区域外とは

都市計画区域外とは、市街から離れた郊外等で、都市計画法が適用されない区域のことを言います。

都市計画区域外では、住宅宿泊事業の実施が可能ですので、下記の区域に該当しているか確認してください。

※都市計画区域から除外される土地の区域

左京区大原百井町、大原大見町、大原尾越町、花脊別所町、花脊大布施町、花脊八桝町、花脊原地町、久多下の町、久多川合町、久多中の町、久多上の町、久多宮の町、広河原杓子屋町、広河原能見町、広河原下之町、広河原菅原町および広河原尾花町の全域

右京区嵯峨嵯原蓮台、嵯峨嵯原稻荷元町、嵯峨嵯原岡ヶ鼻、嵯峨若宮下町、嵯峨嵯原清水町、嵯峨嵯原高見町、嵯峨嵯原橋子、嵯峨嵯原宮ノ上町、嵯峨嵯原甲北町、嵯峨嵯原岩ノ上、嵯峨嵯原大水口、嵯峨嵯原辻田、嵯峨嵯原鎧田、嵯峨嵯原西ノ百合、嵯峨嵯原大久保、嵯峨嵯原縄手下、嵯峨嵯原神宝岩、嵯峨嵯原東桃原、嵯峨嵯原西桃原、嵯峨嵯原手取垣内、嵯峨嵯原池ノ谷、嵯峨嵯原千福田、嵯峨嵯原大水上、嵯峨嵯原甲脇、嵯峨嵯原蓮台脇、嵯峨嵯原小山、嵯峨越畑手取垣内、嵯峨越畑正権谷、嵯峨越畑正権条、嵯峨越畑上正権条、嵯峨越畑上新開、嵯峨越畑南下条、嵯峨越畑下新開、嵯峨越畑上中溝町、嵯峨越畑下中溝、嵯峨越畑兵庫前町、嵯峨越畑筋違、嵯峨越畑竹ノ尻、嵯峨越畑荒堀、嵯峨越畑南ノ町、嵯峨越畑中ノ町、嵯峨越畑北ノ町、嵯峨越畑大円、嵯峨越畑大根谷、嵯峨越畑北ノ谷、嵯峨越畑中条、嵯峨越畑鍋浦、嵯峨越畑尻谷、嵯峨越畑中畑、嵯峨越畑向山、嵯峨越畑桃原、嵯峨越畑桃原垣内、嵯峨越畑天慶、嵯峨越畑上大谷、嵯峨越畑下大谷及び京北町の全域

※上記の地域に該当がない場合、または、御不明な点がございましたら、都市計画局都市企画部都市計画課（075-222-3505）にお尋ねください。

4 用途地域とは別に民泊を制限している地域等の確認

用途地域の制限とは別に、以下の制度を活用して民泊を制限している地域等がありますので、次ページ以降の方法で御確認ください。

【地区計画・建築協定】

用途地域とは別に、都市計画法や建築基準法に基づき、地域のまちのルールを定める「地区計画」や「建築協定」の制度を用いて、届出住宅を制限している場合があります。

【地域景観づくり協議会】

本市独自の制度として「地域景観づくり協議会」が認定されている地域があります。地域によっては民泊等事業の開始に先立って、当該協議会との意見交換を求めている場合があります。

【宿泊業を禁止している分譲マンションについて】

分譲マンションでは管理規約や総会又は理事会の決議等により宿泊業を禁止している場合がありますので、管理組合に十分に確認してください。

※ 御不明な点等については、下記の担当窓口にご連絡ください。

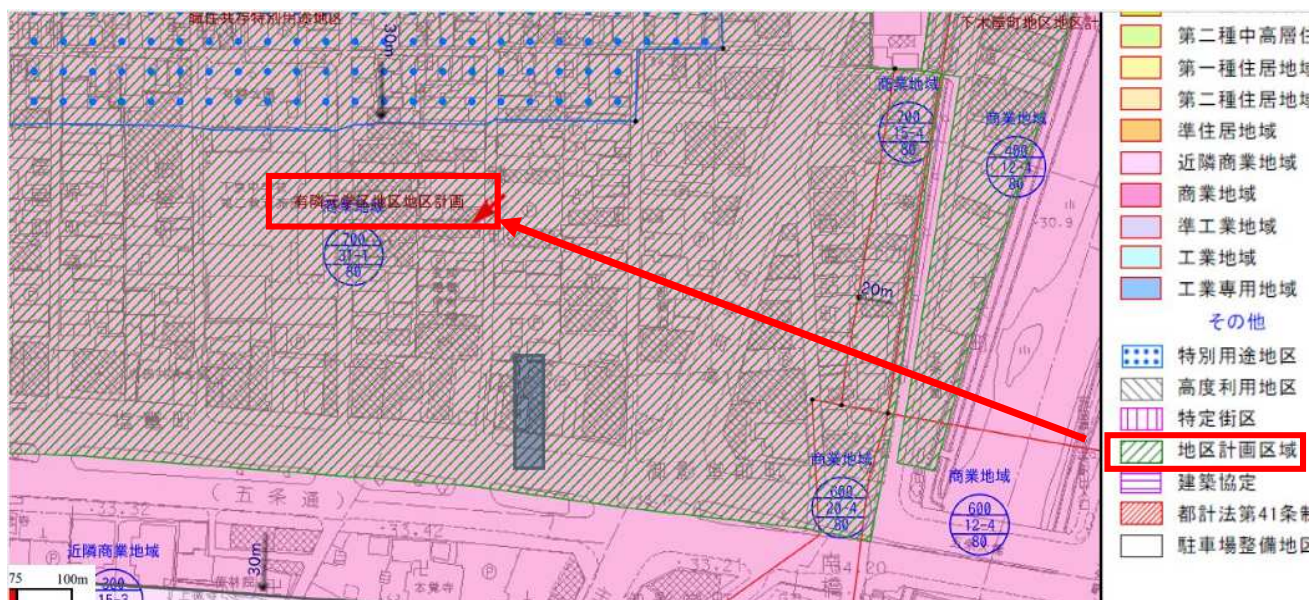
【問合せ先】

制度名	担当課	連絡先
地区計画	都市計画局都市企画部都市計画課	075-222-3505
地域景観づくり協議会	都市計画局都市景観部景観政策課	075-222-3397
建築協定	都市計画局建築指導部建築指導課	075-222-3620

○ 確認方法

◆ 地区計画の確認方法

- ① 地区計画が定められている場合は、「京都市都市計画情報検索システム」において、都市計画情報の用途地域の画面に、地区計画名称と斜線が表示されます。
(システムについて→ 用途地域編 1 用途地域の確認 参照)



- ② 各地区計画の制限内容については、検索サイトで下図のとおり入力して検索し、京都市のホームページのうち「地区計画」にアクセスしてください。

京都市 地区計画

検索

- ③ ページ内の「地区計画の決定状況一覧表」をクリックすると、一覧が表示されますので、該当する地区計画名称をクリックしてください。進んだ先のページ内にあるPDFファイルを表示することで詳細を御確認いただけます。



市役所へのアクセス

組織一覧

サイト内検索

トップページ

暮らしの情報

観光・文化・産業

健康・福祉・教育

まちづくり

市政情報

現在位置: [トップページ](#) > [まちづくり](#) > [都市計画](#) > [地区計画](#)

地区計画

- 地区計画の決定状況一覧表 (2017年4月7日)
- 地区計画の区域内における建築等の届出 (都市計画法第58条の2)**
(2016年6月16日)
- 「京都市市街化調整区域における地区計画運用基準」の策定について
(2014年4月1日)
市街化調整区域における地区計画制度を適正に活用するために必要な基準を定めた「京都市市街化調整区域における地区計画運用基準」及び市民啓発用パンフレットを策定しました。
- 地区計画について (2013年10月15日)

都市計画

- 広報資料・お知らせ
- 都市計画一覧表
- 都市計画地図
- 京都市都市計画審議会
- 駅周辺における地域地区の見直し



現在位置： [トップページ](#) ▶ [まちづくり](#) ▶ [都市計画](#) ▶ [地区計画の決定状況](#) ▶ [地区計画の決定状況一覧表](#)

地区計画の決定状況一覧表

ページ番号154220

ソーシャルサイトへのリンクは別ウィンドウで開きます

[ツイート](#)

[シェア](#)

2017年4月7日

【京都市内の地区計画の決定状況】

京都市内では現在、地区計画を65地区（合計約712.9ヘクタール）指定しています。

各地区の詳細については、下表から御覧いただけます。

地区計画一覧表 平成29年4月7日現在					
No	地区計画名称	決定年月日 () は当初	面積 (ha)	58条の2 の届出※	行政区
1	西京桂坂地区計画	H29.4.7(S61.5.1)	142.9		西京区
2	大枝北福西町二丁目地区計画	H8.5.24(S63.1.7)	14.2		西京区
3	府庁地区官庁街地区計画	S63.4.22	6.6	○	上京区
4	大枝南福西町二丁目・三丁目地区計画	H8.5.24(H3.1.17)	20.6		西京区
5	大原野西竹の里町一丁目西地区地区計画	H8.5.24(H3.1.17)	5.8		西京区
6	大枝西新林町六丁目北地区地区計画	H8.5.24(H3.1.17)	1.5		西京区
7	大原野西境谷町一丁目北地区地区計画	H8.5.24(H3.1.17)	2.5		西京区
8	大原野西境谷町一丁目南地区地区計画	H8.5.24(H4.3.12)	2.5		西京区



現在位置： [トップページ](#) ▶ [まちづくり](#) ▶ [都市計画](#) ▶ [地区計画の決定状況](#) ▶ [2 大枝北福西町二丁目地区計画](#)

2 大枝北福西町二丁目地区計画

ページ番号154257

ソーシャルサイトへのリンクは別ウィンドウで開きます

[ツイート](#)

[シェア](#)

2013年10月15日

■ 大枝北福西町二丁目地区計画

行政区：西京区

面積（約）：14.2ヘクタール

計画決定年月日：昭和63年1月7日

最終変更年月日：平成8年5月24日

※この地区計画では、下表に○印のある制限項目を定めています。詳しくは、地区整備計画を御覧ください。

地区整備計画に定めている制限項目			
地区施設		建築面積の最低限度	緑化率の最低限度
用途の制限	○	壁面の位置の制限	かき又はさくの制限
容積率の最低・最高限度		工作物設置の制限	その他土地利用の制限
建ぺい率の最高限度		高さの最低・最高限度	○ その他
敷地面積の最低限度	○	形態又は意匠の制限	

▶ 地区整備計画

地区整備計画

・ [大枝北福西町二丁目地区計画\(PDF形式, 1.07MB\)](#)



大枝北福西町二丁目地区計画

【区域の整備・開発及び保全の方針】

○地区計画の目標

大枝北福西町二丁目地区は、西京区の西部、大枝地区に位置し、京都市が新住宅市街地開発法に基づき計画的な住宅地形成を図ってきた洛西ニュータウンの一角にあります。地区東部には開発以前からの竹林が保全されるとともに公園、街路等が整備され、緑豊かな自然環境と閑静な生活環境に恵まれた地区です。

今後ともこの良好な居住環境を保全するとともに、より良い市街地形成を図ることを本地区の地区計画の目標とします。

○土地利用の方針

低層の住宅地を主体とした土地利用を図ります。

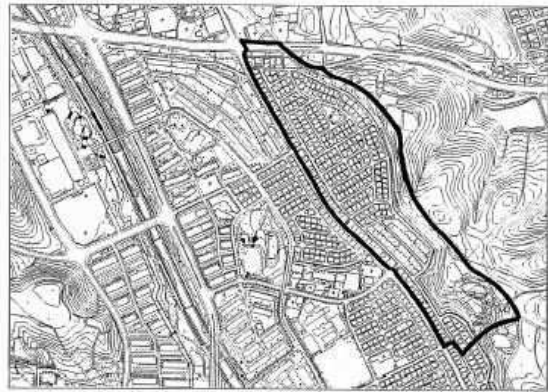
○建築物等の整備方針

低層住宅地として良好な居住環境を保全・整備するため、用途の混在や敷地の細分化の防止を図ります。

【地区計画の区域】



【地区整備計画】



建築物等の用途の制限

次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。

- 1 一戸建専用住宅
- 2 診療所（住宅を兼ねるものを含む）
- 3 建築基準法施行令第130条の3に規定する兼用住宅のうち
 - (1) 事務所
 - (2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
 - (3) 理髪店、美容院、質屋、貸衣裳屋、家庭電気器具店、クリーニング取次ぎ店
 - (4) 学習塾、準道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- 4 遊査派出所、公衆電話所その他建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要な建築物
- 5 1～4に掲げる建築物に付属する建築物

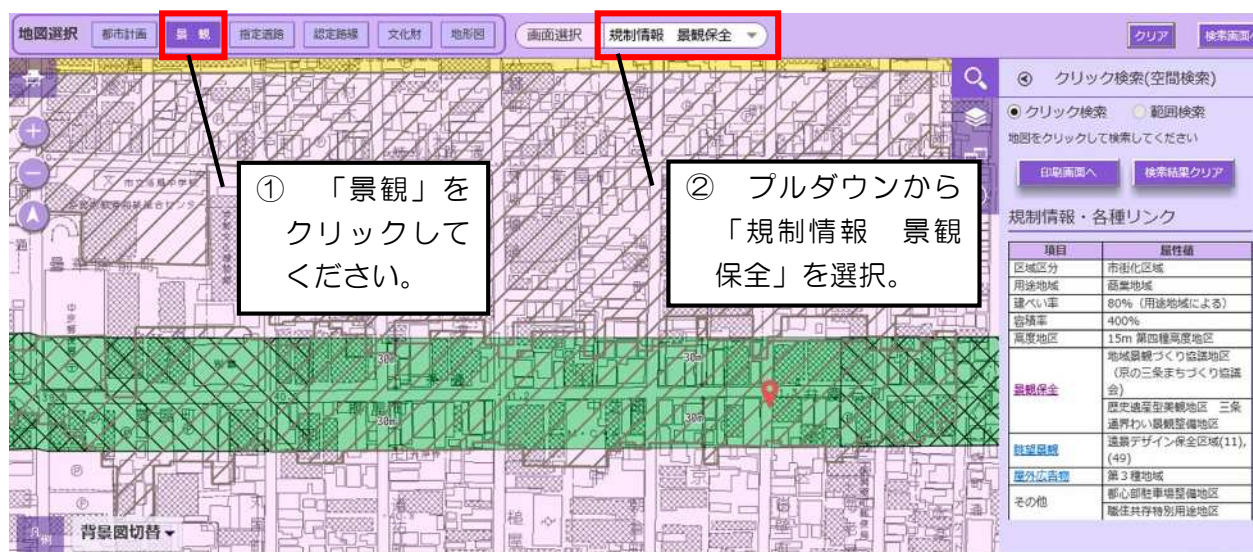
建築物の高さの最高限度 10m
軒の高さについては7m

建築物の敷地面積の最低限度 170㎡

お問い合わせ先
京都市都市計画局都市企画部都市計画課
〒604-8571
京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488
Ⅷ(075)222-3505

◆ 地域景観づくり協議会の確認方法

- ① 地域景観づくり協議会を確認する場合は、「京都市都市計画情報検索システム」の画面上部の「景観」をクリックして図面を切り替えてください。地域景観づくり協議会が認定されている場合は、その名称と斜線が表示されます。



…景観規制の範囲
(印刷画面)



- ② 各協議会との意見交換となる行為や手続、意見交換の流れについては、検索サイトで下図のとおり入力して検索し、京都市のホームページのうち「地域景観づくり協議会」にアクセスしてください。

地域景観づくり協議会

検索

- ③ 該当する協議会名称をクリックしてください。進んだ先のページ内にある「意見交換の概要」のPDFファイルを表示することで詳細を御確認いただけます。
各協議会の連絡先については、京都市景観政策課 (075-222-3397) までお問合せください。



トップページ

暮らしの情報

観光・文化・産業

健康・福祉・教育

まちづくり

市政情報

現在位置: [トップページ](#) ▶ [まちづくり](#) ▶ [景観](#) ▶ 地域景観づくり協議会

地域景観づくり協議会

- ・ [地域景観づくり協議会制度について](#) (2017年6月30日)
- ・ [京の三条まちづくり協議会](#) (2017年6月30日)
- ・ [仁和寺門前まちづくり協議会](#) (2016年7月7日)
- ・ [西之町まちづくり協議会](#) (2015年8月28日)
- ・ [明倫自治連合会](#) (2015年6月1日)
- ・ [修徳景観づくり協議会](#) (2015年4月8日)
- ・ [桂坂景観まちづくり協議会](#) (2015年4月7日)
- ・ [姉小路界隈まちづくり協議会](#) (2015年3月31日)
- ・ [一念坂・二寧坂 古都に燃える会](#) (2014年8月13日)

景観

- ・ [広報資料・お知らせ](#)
- ・ [手続き・窓口](#)
- ・ [太陽光パネル](#)
- ・ [屋外広告物適正化](#)
- ・ [京都の景観政策](#)
- ・ [京町家の保全・再生](#)
- ▶ [地域景観づくり協議会](#)
- ・ [景観づくりの推進](#)



■ 地域景観づくり計画書

協議会の活動区域における景観の保全及び創出のための方針を「地域景観づくり計画書」としてまとめ、平成27年3月31日付で京都市の認定を受けています。

姉小路界隈まちづくり協議会の活動区域内で建築行為等を考えておられる場合は、意見交換の前にご覧いただき、建築計画等に活かしてください。

地域景観づくり計画書

- ・ [姉小路界隈地域景観づくり計画書\(PDF形式, 2.02MB\)](#)



PDFファイルの閲覧には Adobe Reader が必要です。同ソフトがインストールされていない場合には、[Adobe 社のサイトから Adobe Reader をダウンロード \(無償\)](#) してください。

姉小路界隈まちづくり協議会は、姉小路界隈のまちの魅力や協議会の活動についてホームページにて発信されています。

姉小路界隈まちづくり協議会のホームページはこちら

<http://www.aneyakouji.jp/welcome/> [外部リンク](#)

■ 手続と意見交換の流れ

意見交換の概要

- ・ [中京区 姉小路界隈まちづくり協議会～意見交換の概要～\(PDF形式, 344.29KB\)](#)



PDFファイルの閲覧には Adobe Reader が必要です。同ソフトがインストールされていない場合には、[Adobe 社のサイトから Adobe Reader をダウンロード \(無償\)](#) してください。



中京区 姉小路境界まちづくり協議会

～意見交換の概要～

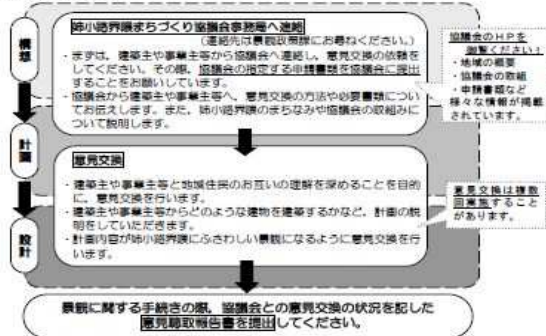
(1) 意見交換の対象となる地域（地図は裏面）

京都市中京区京都市中京区下白山市、福長町、油屋町、橋大東町、菊屋町、丸屋町及び木之下町
京都市中京区丹波石町、中之町、天性寺町、大文字町、中白山町、松下町、柳八幡町、丸木村木町、大坂村木町、亀甲屋町、桑片町、錦屋町、笹屋町、豊草院町、梅屋町、豊屋町及び梅屋町の各一部

(2) 意見交換の対象となる行為

- ① 地区内における京都市市街地景観条例第 47 条に基づく建築物の新築・増設、外観・外構の変更、広告物・工作物の設置、土地形状の変更など、その他景観に影響を与える行為を行う場合
- ② 地区内において、新たに営業行為、または業種変更を行う場合

(3) 意見交換の方法



(4) 協議会の概要

姉小路境界まちづくり協議会は、京町家等の異なる風情ある町並みや静かで落ち着いた住環境によって構成される姉小路境界の景観を守り育て、お互いに協力しながら、地域固有の暮らしとなりわい、文化が継承される町並みの景観形成を推進することを目的として活動されています。

幅広い地域の住民等と連携しながら、地域の景観・まちづくりの活動等について地域の内外に発信する活動や、地域に相応しい景観・まちづくりになるような相談活動が行われています。

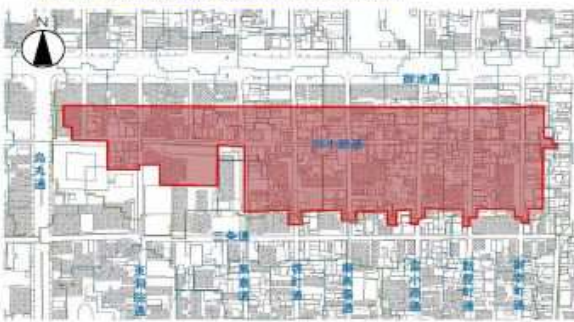
(5) 計画書の概要

姉小路境界は、「居住」「なりわい」「文化性」のバランスを大切に育むとともに、風情ある「町並み」やこころよい「みち」の形成を目指しています。計画書では、姉小路境界の景観特性、まちづくりの現状や課題を読みとらえて、将来の姿を展望し、その実現に向けて「大事にすること」をまとめています。

ぜひ、計画書をお読みいただき、地域の景観に対する想いを感じてください。

計画書は、景観政策課の窓口で閲覧し、ホームページでも公開しています。

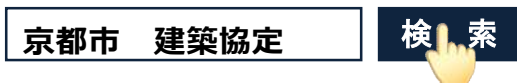
(<http://www.city.kyoto.lg.jp/tokai/page/0000180283.html>)



問合せ先： 都市計画局 都市景観部 景観政策課 Tel. 075・222・3397

◆ 建築協定の確認方法

- ① 検索サイトで下図のとおり入力して検索し、京都市のホームページ「京都市内の建築協定」にアクセスしてください。



- ② ページ内の該当の行政区をクリックしてください。建築協定が締結されている地区がある場合、その名称と町名を確認することができます。お調べの地域の町名が該当する場合、建築協定の概要と区域をPDFファイルで確認することができます。

京都市情報館
Kyoto City Official Website

市役所へのアクセス 組織一覧

サイト内検索

トップページ 暮らしの情報 観光・文化・産業 健康・福祉・教育 まちづくり 市政情報

現在位置: トップページ ▶ まちづくり ▶ 建築 ▶ 建築協定 ▶ 京都市内の建築協定

京都市内の建築協定

ページ番号21235 ソーシャルサイトへのリンクは別ウィンドウで開きます ツイート シェア 2018年1月11日

こちらでは、平成30年1月11日時点の京都市における建築協定地区の一覧及び協定内容の概要版（PDF形式）を公開しています。建築協定書の原本は建築指導課窓口で閲覧することができます。なお、建築協定書等の写し（概要版を除く。）は配布していませんので、あらかじめ御了承ください。

- 上京区
- 上京区
- 中京区
- 南区
- 右京区
- 西京区
- 西京区・桂坂地区
- 伏見区
- 現在、北区・下京区・山科区・東山区には、建築協定地区はありません。



京都市情報館
Kyoto City Official Website

市役所へのアクセス 組織一覧

サイト内検索

トップページ 暮らしの情報 観光・文化・産業 健康・福祉・教育 まちづくり 市政情報

現在位置: トップページ ▶ まちづくり ▶ 建築 ▶ 建築協定 ▶ 京都市内の建築協定 ▶ 京都市内の建築協定（上京区）

京都市内の建築協定（上京区）

ページ番号21238 ソーシャルサイトへのリンクは別ウィンドウで開きます ツイート シェア 2017年10月20日

■上京区■（概要版PDFは下記に表示しました）

上京区の協定地区名	
協定地区名	区 域
寺町通鶴山公園かいわい地区	歓喜寺前町、不動前町、桜木町、鶴山町
一松町地区	一松町、一条殿町、武者小路町、福長町
学校法人同志社今出川キャンパス地区	相国寺前町、御所八幡町、岡松町、玄武町、新北小路町の各一部
妙覚寺町1・2組界隈地区	下清蔵口町

概要版

- 寺町通鶴山公園かいわい地区の概要(ファイル名:teramachi.pdf サイズ:426.08 キロバイト)
- 一松町地区の概要(PDF形式, 420.56KB)
- 同志社今出川キャンパス地区の概要(ファイル名:doushisha-imadegawa.pdf サイズ:553.71 キロバイト)
- 妙覚寺町1・2組界隈地区の概要(PDF形式, 4.01MB)

Get ADOBE READER

PDFファイルの閲覧には Adobe Reader が必要です。同ソフトがインストールされていない場合には、Adobe 社のサイトから Adobe Reader をダウンロード（無償）してください。



京都市上京区妙覚寺町1・2組界限地区建築協定

建築協定区域 京都市上京区下河原口町の一部	運営委員会連絡先 電話 075-222-3620
--------------------------	-----------------------------

※ 建築申請提出前に運営委員会の承認を受けて下さい。

協定内容（協定書より抜粋）

■ 建築物の用途及び形態に関する基準

第1条 建築協定区域内の建築物の用途及び形態は、次の各号に掲げるものでなければならない。

(1) 一戸建ての住宅又は一戸建ての住宅で次に掲げる用途を兼ねるもの。

ア 教室
イ 事務所
ウ 診療所
エ アからウに掲げるもののほか、第14条第1項に定める妙覚寺町1・2組界限地区建築協定運営委員会（以下「委員会」という。）が、無視上支障がないと認めるもの。

(2) 建築物の地階を除く階数が3以下のもの。

(3) 建築物の最高の高さが地盤面から1.0メートル未満のもの。



付近見取図



- ③ 建築協定は各地区において運営委員会が組織されています。計画地が建築協定区域に含まれる場合、運営委員会との事前手続が必要です。各運営委員会の連絡先は京都市建築指導課（075-222-3620）までお問合せください。

～ 【条例】 避難通路 編 ～

1 避難通路の定義について

京都市住宅宿泊事業の適正な運営を確保するための措置に関する条例

(定義)

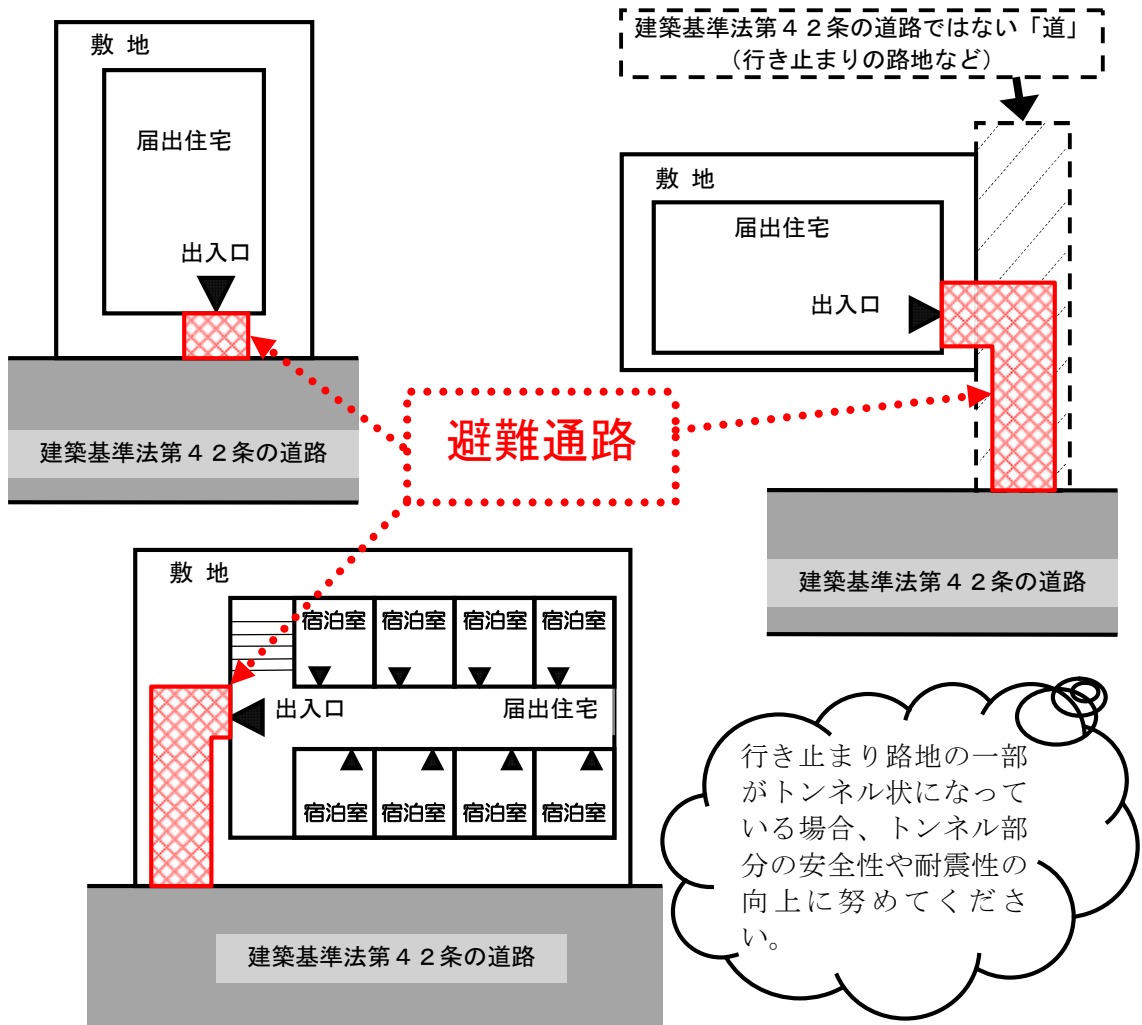
第2条 略

2 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(6) 避難通路 届出住宅が存する建築物の出入口(当該建築物が複数の出入口を有するものであるときは、当該届出住宅を利用する者が主として利用する出入口に限る。)から建築基準法第42条に規定する道路(以下「道路」という。)、公園その他の空地に通じる通路をいう。

- イメージ図にある  の部分が「避難通路」となります。(届出住宅の出入口から公道(建築基準法第42条の道路)に至るまでの部分)
- 通路上に障害物がある場合は、避難通路となりません。
なお、「門扉」は障害物となりませんが、「門柱」は障害物となります。門柱と門扉の間の固定された部分も障害物となります。庭木、庭園の石は、伐採、撤去、移動をすることにより、避難通路の幅員を確保することも可能です。
自転車、バイク、エアコンの室外機は、障害物となります。
- 1階玄関まで階段がある場合、階段が屋内(屋根がある。)であれば、階段を下りた位置からが避難通路となります。階段が屋外であるときは、御相談ください。

【イメージ図】



2 避難通路の確認と届出の流れ

- ① 避難通路の定義について、確認しましょう。
→ 「1 避難通路の定義について」を御覧ください。

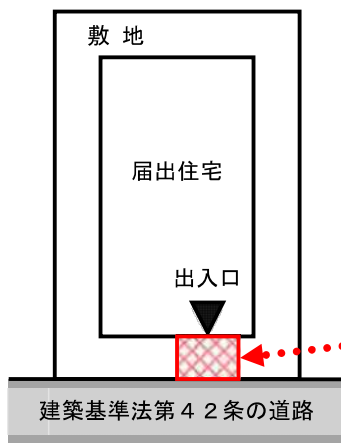
- ② 届出住宅の出入口から建築基準法第42条の道路までのルートを確認しましょう。建築基準法第42条の道路は、京都市のホームページ又は市役所（建築指導課）窓口で確認できます。
→ 「3 道路の確認方法」を御覧ください。

届出住宅の敷地が直接接している道が、建築基準法第42条の道路である。

YES

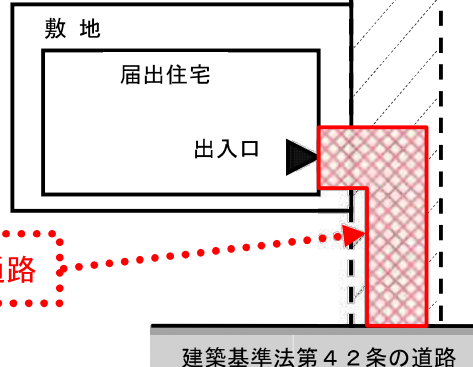
NO

届出住宅の建物出入口から道路までが「避難通路」となります（共同住宅では、1階共用部エントランスの出入口から道路までが「避難通路」となります。）。



届出住宅の建物出入口から敷地内の「道」も含めて道路までが「避難通路」となります。

「建築基準法第42条の道路ではない「道」
(行き止まりの路地など)」



③ 避難通路の幅を確認しましょう。



④ 避難通路の間で最も狭くなっている部分の幅員を確認しましょう。
→ 「4 避難通路の幅」を御覧ください。

1. 5メートル以上

1. 5メートル未満



次の事項を遵守しなければなりません（条例第15条）。
(1) 宿泊者定員5名以下（1組に限る。）
(2) 家主不在型で、現地対応管理者を置かなければならない場合、同じ町内に駐在させる。
(3) 避難通路の安全性の向上に努める。
→ 「5 災害時における宿泊者の避難上の安全性の向上」を参考にしてください。
(4) 耐震性の向上に努める。
→ 「6 届出住宅の耐震性能の向上」を参考にしてください。



避難通路の確認は、完了です。

上記(1)～(4)の遵守により、
避難通路の確認は、完了です。



⑤ 届出の書類を作成しましょう。作成した書類は届出書に添付してください。
→ 「7 届出書類の作成」を御覧ください。

3 道路の確認方法

避難通路が通じる先の道路を確認しましょう。

確認方法は、インターネットで確認する方法と、市役所の窓口で確認する方法があります。

◆ インターネットで確認

- ① 次のURL又は検索サイトでの検索をして、京都市のホームページのうち「京都市都市計画情報等検索ポータルサイト」にアクセスしてください。

URL:<https://keikan-gis.city.kyoto.lg.jp/cityplanning/portal/>

京都市 都市計画

検索

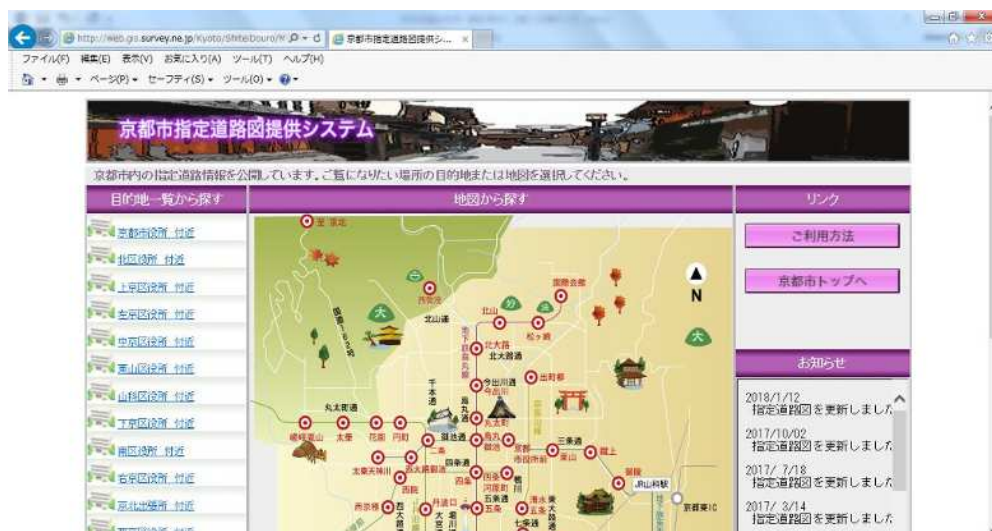
- ② 指定道路（建築基準法による道路）をクリックしてください。



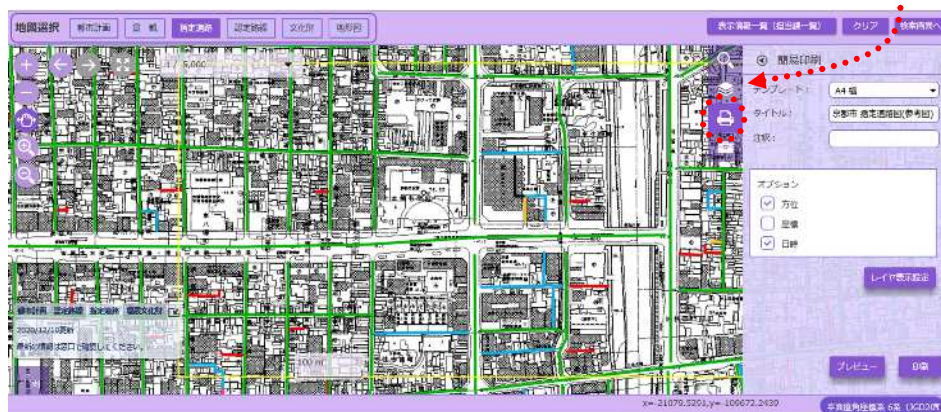
- ③ 操作方法、利用条件を確認のうえ、「同意します」をクリックしてください。



- ④ 届出住宅の場所を検索（目的地一覧や地図から探す。）し、届出住宅が接している部分の道路の色を確認してください。



このアイコンをクリックすると印刷のアイコンが表示されます。



線色	色
	緑色
	茶色
	橙色
	黄色
	水色
	水色(薄)
	青色
	桃色
	赤紫色 ※
	赤色
	黒色

左図のうち、桃色、赤色及び黒色の線以外のものは、建築基準法第42条の道路に該当します（※赤紫色については、下記を御参考ください。）。

※ 色が塗られていない道については、都市計画局建築指導部建築指導課の窓口
に御相談ください。

ただし、認定路線で、通行可能な範囲の幅員が4 m以上の道路明示済みの道
であって、法上の道路から連続して明示済みとなっている場合は、建築基準法

上の道路となります。

※ 認定路線については、上記画面の左上の「認定路線」をクリックして検索することができます。

※ 赤紫色で示す道は、通称「特定通路」と呼ばれていますが、住宅宿泊事業法の届出に当たっては、建築基準法第42条の道路と同等に扱います。

⑤ 検索した画面は、カラー印刷をしておいてください。

◆ 市役所の窓口で確認

インターネット接続環境をお持ちでない方は、都市計画局建築指導部建築指導課の窓口にあるシステムにて確認することができます（検索結果の印刷は、有料となります。）。

4 避難通路の幅

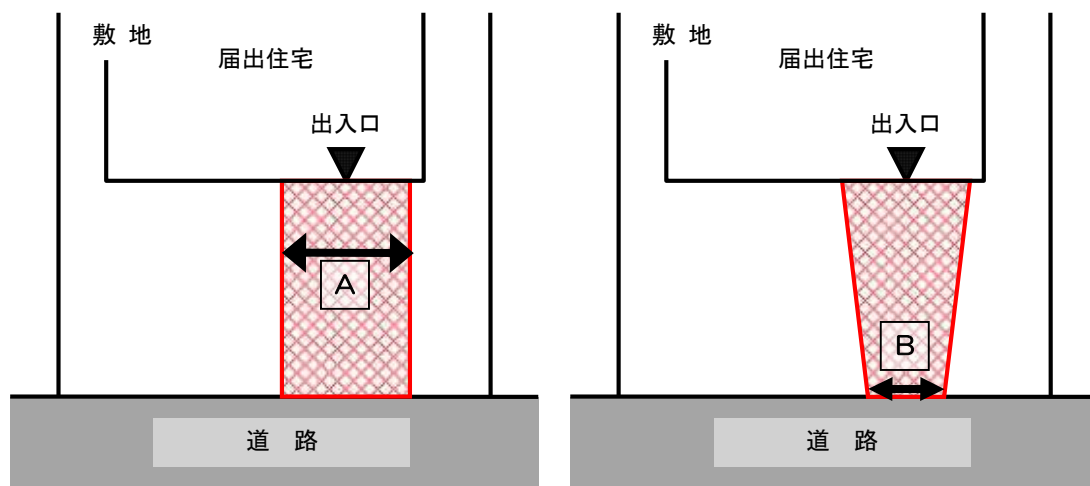
京都市住宅宿泊事業の適正な運営を確保するための措置に関する条例

(避難通路の幅員が1.5メートル未満である届出住宅における住宅宿泊事業の適正な実施)

第15条 届出住宅の避難通路の最も狭い部分の幅員が1.5メートル未満であるときは、当該届出住宅において住宅宿泊事業を営む住宅宿泊事業者は、次に掲げる事項(住宅宿泊管理業者にあつては、第4号に掲げる事項を除く。)を遵守しなければならない。

- (1) 宿泊の形態を、1回の宿泊について、5人以下で構成される1組に限ること。
- (2) 当該届出住宅に係る住宅宿泊管理業務が住宅宿泊管理業者により行われるときは、当該届出住宅が存する町(京都市区の所管区域条例に規定する町をいう。)内又は災害時における宿泊者の安否の確認及び避難誘導を適切に行うことができる範囲として市長が認める範囲内に現地対応管理者を置くこと。
- (3) 災害時における宿泊者の避難上の安全性の向上に努めること。
- (4) 当該届出住宅の耐震性能の向上を図るよう努めること。

- 避難通路の幅員は、原則として、1.5m確保してください。
- 門扉がある場合は、扉がないと仮定した場合の柱間の幅員を1.5m確保してください。
- 避難通路の幅員の測り方は、下図を参考にしてください。



- 届出住宅の出入口から道路までの間に、人が通行可能な空間（赤色のハッチングの範囲）の幅Aを測ってください。地上から概ね1.8mくらいまでの高さの間で、最も狭いところを計測してください。
- 避難通路の幅が一定ではないケースでは、最も狭くなっているところの幅Bとなります。
- 自転車やバイク等が駐車しているため1.5m確保できない場合は、駐車することのないようにしてください。
- 避難通路の幅員が、1.5m未満の場合は、上記(1)から(4)までを遵守しなければなりません。
- なお、幅員が1.5m以上の場合でも、避難安全性と耐震性能の向上に努めていただきますよう、御理解と御協力をお願いします。

5 災害時における宿泊者の避難上の安全性の向上

- ・ 路地と呼ばれている細街路（幅員 4 m未満の道）には、京町家等が立ち並び、こまやかなコミュニティが息づくなど、地域の暮らしに根差した魅力がたくさんあります。路地の奥などで住宅宿泊施設を営む場合には、こうした路地の魅力をいかしながら、宿泊者と住民双方にとって安全かつ安心な環境を確保することが必要です。
- ・ まずは、地震や火災等が起きたときに、宿泊者が安全に道路等まで避難できるように、避難通路の防災性を高める措置ができないか検討してください。
- ・ 路地が避難通路となっている場合、次のような措置が考えられます。周辺にお住まいの方の協力が必要な場合は、一緒に路地全体の安全性の向上に取り組むよう、周辺にお住まいの方への働き掛けに努めてください。

■避難通路以外からも避難できるようにし、2方向へ避難できる経路を確保する。 **事例1**

（公園その他の空地に通じる避難扉の設置など）

■避難通路と道路が接続する角にある建物等を地震や火災に強くする。 **事例2**

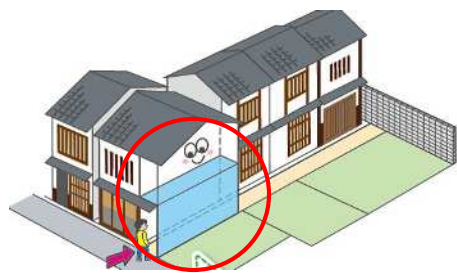
- ・ 避難通路を建物がトンネル状に覆っている部分の耐震・防火改修又は除却
- ・ 路地の入口にある表札門等の工作物の改修、除却など

■避難通路に面した老朽化したブロック塀等を除却し、それに替わる塀や生け垣を新設する。 **事例3**

事例1 避難通路以外からも避難できるようにし、2方向へ避難できる経路を確保する。



事例2 避難通路と道路が接続する角にある建物等を地震や火災に強くする（路地入口のトンネル部分を耐震・防火改修）。



整備前



整備後

事例3 避難通路に面する老朽化したブロック塀等を除却し、それに代わる塀や生け垣を新設する。



整備前



整備後

◆ 届出住宅の改修等に利用できる補助制度

京都市では、密集市街地・細街路対策として路地やまちの安全性を高めるために利用できる補助制度（緊急避難経路整備事業、袋路等始端部における耐震・防火改修事業、袋路等始端部整備事業、危険ブロック塀等改善事業）を設けています。上記の事例で挙げた整備工事については、これらの補助制度の対象となる場合があります。全額補助（ただし、上限あり。）となっていますので、是非御検討ください。詳しくは、下記の問合せ先又はホームページを御確認ください。

【問合せ先】

都市計画局まち再生・創造推進室 075-222-3503

【ホームページ（京都市情報館）アドレス】

<https://www.city.kyoto.lg.jp/menu4/category/56-15-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0.html>

6 届出住宅の耐震性能の向上

- 条例第15条第1項第4号に基づき、避難通路の最も狭い部分の幅員が1.5m未満であるときは、宿泊者の安心・安全を確保するため、以下の順序で耐震性能の向上を図るよう努めてください。
- なお、幅員が1.5m以上の場合でも、避難安全性と耐震性能の向上に努めていただきますよう、御理解と御協力をお願いします。

① 耐震診断の実施

耐震改修工事を行う前に、耐震診断を必ず行うようにしてください。

② 耐震改修計画の作成

無計画な改修工事は、耐震性能を低下させることもあります。耐震診断の結果を踏まえ、耐震基準に適合するよう、適切な耐震改修計画を作成してください。

③ 耐震改修工事の実施

耐震改修計画に基づいた耐震改修工事を行ってください。なお、費用等の問題で、一度の耐震改修工事では耐震基準に適合できない場合は、最終的に耐震基準に適合することを前提に、できるところから段階的に耐震改修工事を行ってください。

参考1 京町家の構造特性

京町家は伝統構法で建築されていることから、耐震改修工事を行う際には、京町家に適した方法で行うことが望ましいとされています。京都市では、「京町家の限界耐力計算による耐震設計および耐震診断・耐震改修指針」を定めていますので、参考にしてください。

参考2 京町家の耐震改修の事例

京町家の耐震性能を向上させるためには、土壁を増設するなどの補強工事や屋根を軽くする工事のほか、劣化部分を修繕することでも耐震性能は向上します。専門家とよく相談しながら、この機会にできる限りの耐震改修に努めてください。



柱の劣化部分の修繕



屋根の軽量化（葺き土を撤去する工事）

◆ 届出住宅の耐震改修に利用できる支援制度

京都市では、木造住宅の耐震化に利用できる支援制度を設けています。届出

住宅についても、これらの支援の対象となる可能性がありますので、詳しくは下記ホームページを御確認ください。

【問合せ先】

都市計画局建築指導部建築安全推進課 075-222-3613

【ホームページ（京都市情報館）アドレス】

<https://www.city.kyoto.lg.jp/menu4/category/54-13-2-0-0-0-0-0-0.html>

7 届出書類の作成

京都市住宅宿泊事業の適正な運営を確保するための措置に関する条例

(届出の際に行う報告等)

第9条 届出予定者は、法第3条第1項の規定による届出をする際に、当該届出をしようとする住宅ごとに、別に定めるところにより、次に掲げる事項を市長に報告しなければならない。

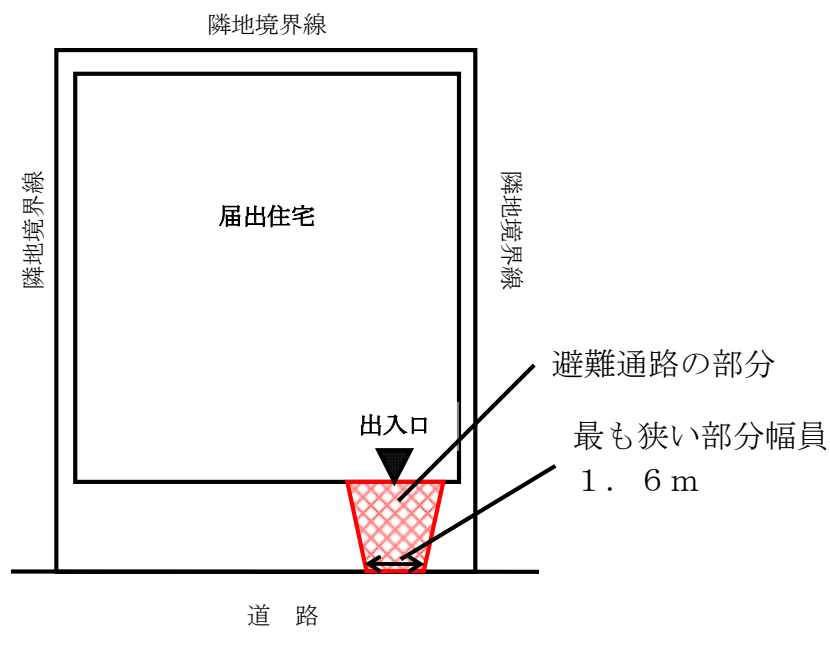
(8) 避難通路の最も狭い部分の幅員

2 届出予定者は、前項の規定による報告の際に、法第3条第1項の規定による届出をしようとする住宅ごとに、次に掲げる書類を市長に提出しなければならない。

(7) 当該届出をしようとする住宅の避難通路の最も狭い部分の幅員を確認することができる書類

- 届出の際に、避難通路が確保できているかについて、報告をしていただきます。
- 報告に当たっては、避難通路の最も狭い部分の幅員を確認することができる書類を提出していただきます。
- 書類に、配置図や1階平面図に、
 - ・ 敷地、建物、道路の位置や形状
 - ・ 出入口の位置
 - ・ 避難通路となる部分と最も狭い部分の幅員が記入されていることが必要となります。

【記入例】



- また、建築基準法上の道路を確認した際の検索画面（「京都市指定道路図」）を印刷して添付してください。

安全措置編

本編は、「民泊の安全措置の手引き（令和2年4月1日最終改訂）」
（国土交通省 住宅局 建築指導課作成）から引用したものです。

1. 住宅宿泊事業法で求められる安全措置の内容（法第6条）

住宅宿泊事業法第6条における安全確保のための措置については、非常用照明器具の設置方法及びその他宿泊者の安全の確保を図るために必要な措置として、国規則第1条第1号及び第3号並びに国交省告示第1109号に規定しています。告示の具体的な規定について、以下（1）～（3）に解説いたします。

なお、国規則第1条第2号に規定している避難経路の表示についても必要な措置となりますが、民泊ガイドラインに記載の以下の留意事項をご参照ください。

【民泊ガイドライン（p.19 2-2. (2)②避難経路の表示にあたっての留意事項について）】

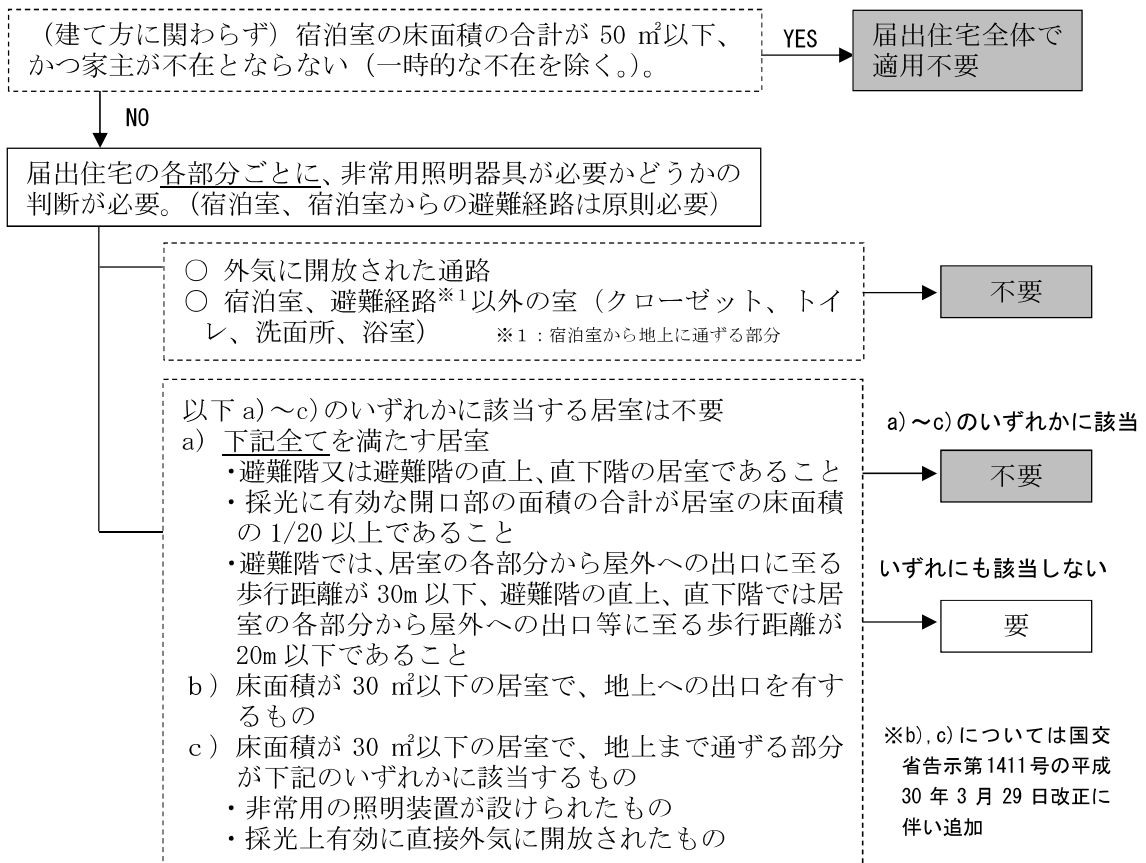
② 避難経路の表示にあたっての留意事項について

- ・ 国規則第1条第2号に規定する「避難経路の表示」にあたっては、市町村の火災予防条例により規制される地域もあることから、当該条例の規制内容を確認し、規定された事項を表示に盛り込む必要がある。
- ・ 住宅周辺の状況に応じ、災害時における宿泊者の円滑かつ迅速な避難を確保するため、住宅宿泊事業者等が宿泊者に対して避難場所等に関する情報提供を行うことが望ましい。

（1）非常用照明器具について（告示第一）

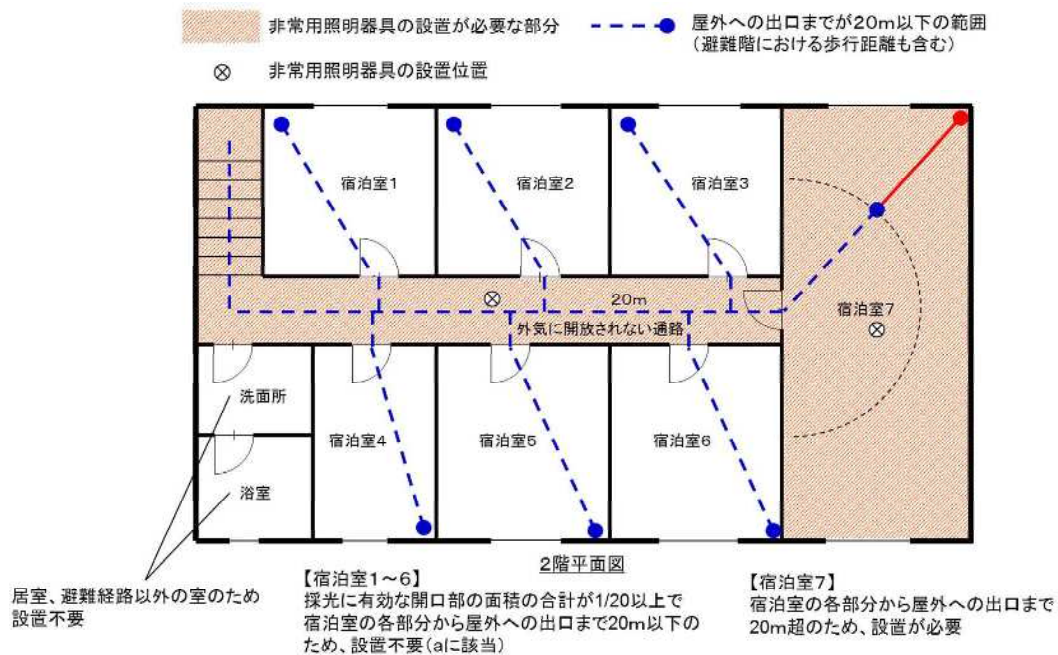
① 適用の有無について

非常用照明器具の適用の有無については下記の流れで確認ができます。



（京都市補足）b)、c)に記載の居室は、ふすま、障子その他随時開放することができるもので仕切られた2室は、1室とみなすことがあります。
b)、c)に記載の地上は、共同住宅の住戸にあっては、住戸の出口をいう。

非常用照明器具の設置の例



② 設置器具について

非常用照明器具は、建築基準法施行令第126条の5に規定する構造基準に適合する非常用の照明装置とする必要があります。具体的には、同条及び昭和45年建設省告示1830号において耐熱性や停電時における点灯性を有するものとして、電球やソケット、電線の種類等が規定されています。

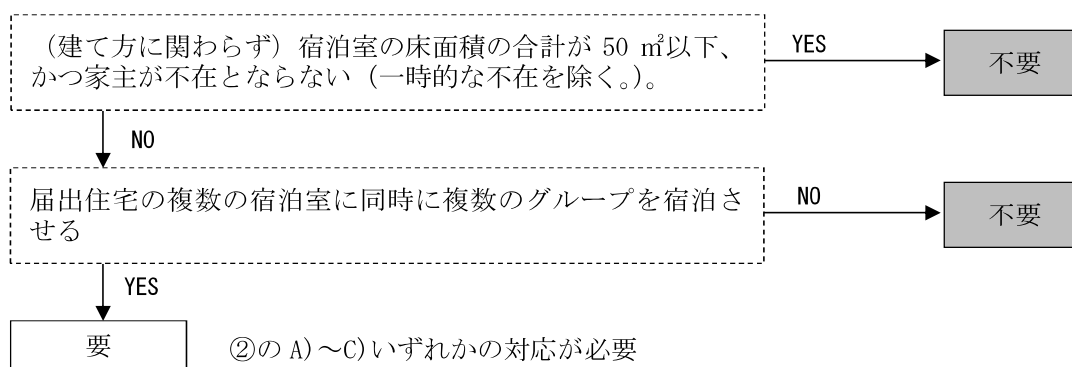
一般的には、(一社)日本照明工業会(JLMA)が建築基準法及び関連の告示の規定に適合していることを自主的に評定している、JIL適合マークが貼付されている製品がこれらに該当しています。(カタログ上の記載や製品自体への貼付により確認が可能です。)



(2) 防火の区画等について（告示第二第一号イ）

① 適用の有無について

防火の区画等の適用の有無については下記の流れで確認ができます。



② 実施内容について

①の判定によって、規定の適用のある届出住宅においては、以下の A)～C)いずれかの対応が必要です。

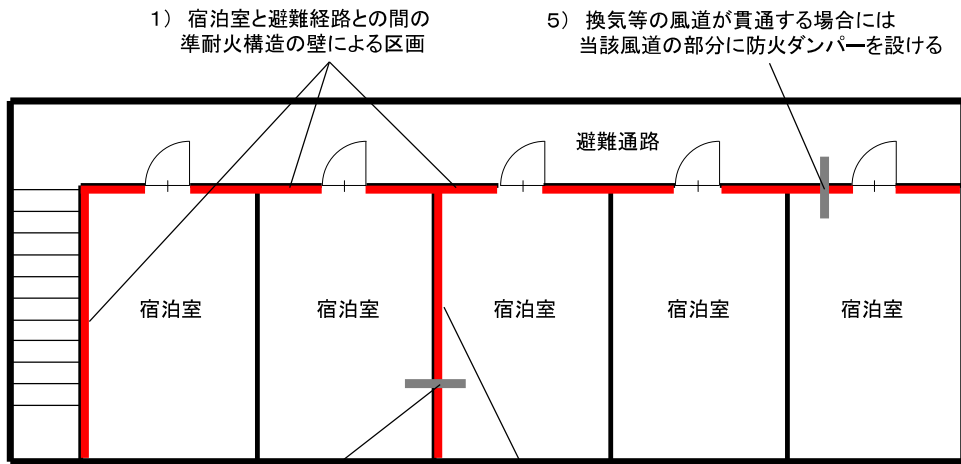
A) 防火の区画

下記の 1)～5)の区画等の措置について、該当するものを全て実施

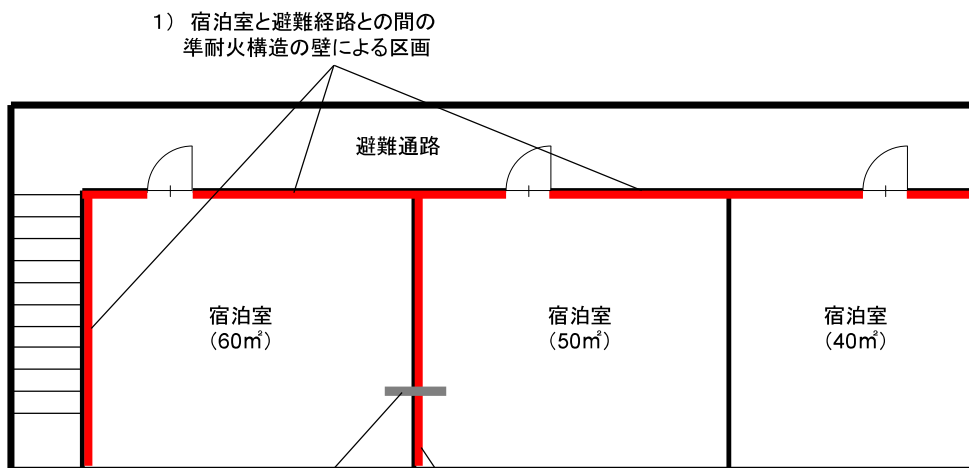
- 1) 宿泊室と避難経路の間を準耐火構造の壁で区画し、その壁を小屋裏又は天井裏まで到達させる^{※1}。
- 2) 4以上の宿泊室が互いに隣接する場合に、宿泊室間を3室以内ごとに準耐火構造の壁で区画し、その壁を小屋裏又は天井裏まで到達させる^{※1}。
- 3) 隣接する2以上の宿泊室の床面積の合計が100 m²を超える場合には100 m²以内ごとに準耐火構造の壁で区画し、その壁を小屋裏又は天井裏まで到達させる^{※1}。
- 4) 給水管、配電管その他の管が(1)から(3)までの壁を貫通する場合には、当該管と準耐火構造の区画との隙間をモルタルその他の不燃材料で埋める。
- 5) 換気、暖房又は冷房の設備の風道が(1)から(3)までの壁を貫通する場合には、当該風道の準耐火構造の区画を貫通する部分又はこれに近接する部分に、火災による急激な温度上昇の際に自動閉鎖し、閉鎖した際に防火上支障のない遮煙性能と遮炎性能を有する防火ダンパーを設ける。

※1：フロアの天井全体が強化天井である場合等は壁による区画を小屋裏又や天井裏まで到達させる必要はない。

A) 防火の区画の対応例



- 1) 宿泊室と避難経路との間の準耐火構造の壁による区画
- 2) 4以上の宿泊室が互いに隣接する場合の3室以内ごとの準耐火構造の壁による区画
- 3) 換気等の風道が貫通する場合には当該風道の部分に防火ダンパーを設ける
- 4) 給水管、配電管等が貫通する場合当該管と区画の間を不燃材料で埋める



- 1) 宿泊室と避難経路との間の準耐火構造の壁による区画
- 2) 隣接する2以上の宿泊室が100㎡を超える場合の100㎡以内ごとの準耐火構造の壁による区画
- 3) 給水管、配電管等が貫通する場合当該管と区画の間を不燃材料で埋める
- 4) 隣接する2以上の宿泊室が100㎡を超える場合の100㎡以内ごとの準耐火構造の壁による区画

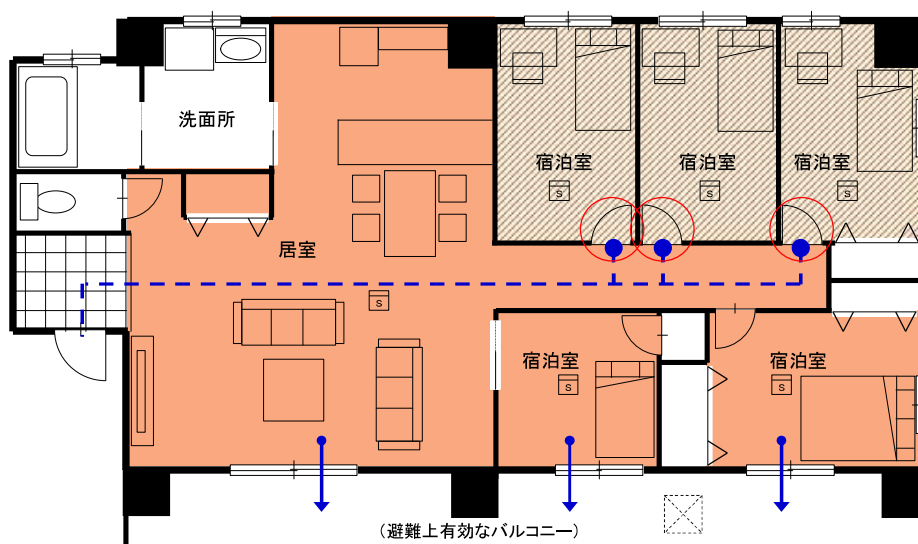
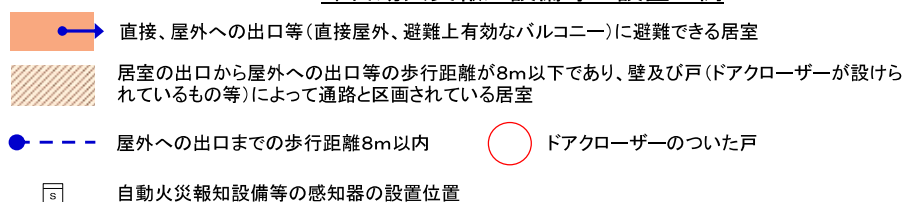
B) 自動火災報知設備等の設置

消防法令に定められている技術上の基準に適合するように自動火災報知設備等を設置した上で、居室については下記1)～3)のいずれかに適合させる。

- 1) 直接屋外への出口等^{※2}に避難できることとする
- 2) 居室の出口から屋外への出口等^{※2}の歩行距離を8m以下とし、壁及び戸（ドアクローザーが設けられているもの等）によって通路と区画する
- 3) 各居室及び各居室から屋外への出口等に通ずる主たる廊下その他の通路の壁（床面からの高さ1.2m以下の部分を除く。）及び天井の室内に面する部分の仕上げを難燃材料とし、居室の出口から屋外への出口等^{※2}の歩行距離が16m以下とし、壁及び戸（ドアクローザーが設けられているもの等）によって通路と区画する

※2：直接屋外へ通じる出口又は避難上有効なバルコニー（十分外気に開放されているバルコニー等）

B) 自動火災報知設備等の設置の例



C) スプリンクラー設備等の設置

床面積が200 m²以下の階又は床面積200 m²以内ごとに準耐火構造の壁・防火設備で区画されている部分に、消防法令に定められている技術上の基準に適合するようにスプリンクラー設備等を設置する。

(3) 届出住宅の規模に関する措置について（告示第二第二号イ～ホ）

① 適用の有無について

届出住宅が一戸建ての住宅又は長屋（1の長屋の複数の住戸において届出が行われている場合には、各届出住宅単位で措置を行うこととする。）である場合には、表1左欄の措置を講じる必要があります。ただし、同表右欄の例外に該当する場合は不要となります。

表1

	講じる措置（規模の要件）	左記の例外の場合
イ	2階以上の各階における宿泊室の床面積の合計を100㎡以下とすること	当該階から避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段を設けている場合
ロ	宿泊者使用部分の床面積の合計を200㎡未満とすること	以下のいずれかに該当する場合 1) 届出住宅が主要構造部を耐火構造又は準耐火構造等とした建築物である場合 2) 1)以外の場合で、宿泊者使用部分の居室及び当該居室から地上に通ずる部分の内装の仕上げとして難燃材料等が用いられている場合
ハ	各階における宿泊者使用部分の床面積の合計を200㎡（地階にあっては100㎡）以下とすること	以下のいずれかに該当する階の場合 1) その階の廊下が3室以下の専用の廊下である場合 2) その階の廊下（3室以下の専用のものを除く。）の幅が、両側に居室がある廊下にあつては1.6m以上、その他の廊下にあつては1.2m以上である場合
ニ	2階における宿泊者使用部分の床面積の合計を300㎡未満とすること	届出住宅が耐火建築物又は準耐火建築物である場合
ホ	宿泊者使用部分を3階（届出住宅の延べ面積が200㎡未満であり、かつ、以下に掲げる基準に適合する場合にあっては、4階）以上の階に設けないこと 1) 警報設備が設けられていること 2) 堅穴部分とそれ以外の部分とが間仕切壁又は戸（遮煙）で区画されていること	届出住宅が耐火建築物である場合

※1 「宿泊室」とは、「届出住宅の居室のうち宿泊者の就寝の用に供するもの」を指す。

※2 「宿泊者使用部分」とは、「届出住宅のうち宿泊者の使用に供する部分」（宿泊室を含む。）を指す。

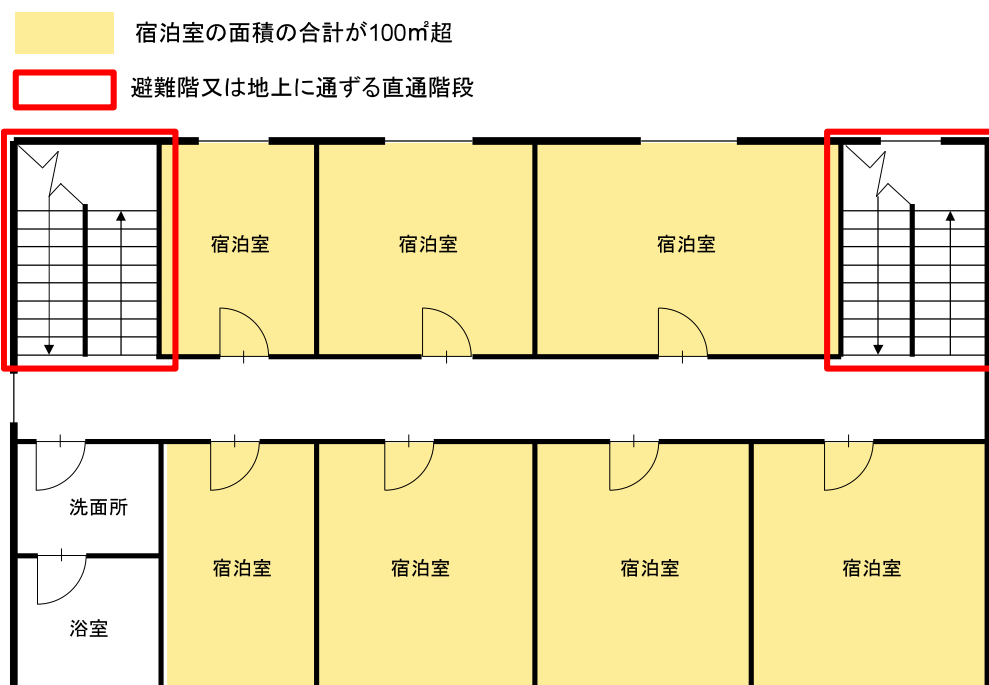
② 例外の場合について

表 1 の右欄に示した「例外の場合」については、それぞれ下記のとおりであり、これらの対応がなされた届出住宅についても安全措置が確保されていることとなります。

A) 表 1 イの例外の場合について（2 以上の直通階段）

宿泊室の床面積の合計が 100 m²を超える届出住宅の階において、当該階から避難階又は地上に通ずる 2 以上の直通階段を設けている場合

例外の場合の対応例



B) 表1ロの例外の場合について（内装の不燃化等）

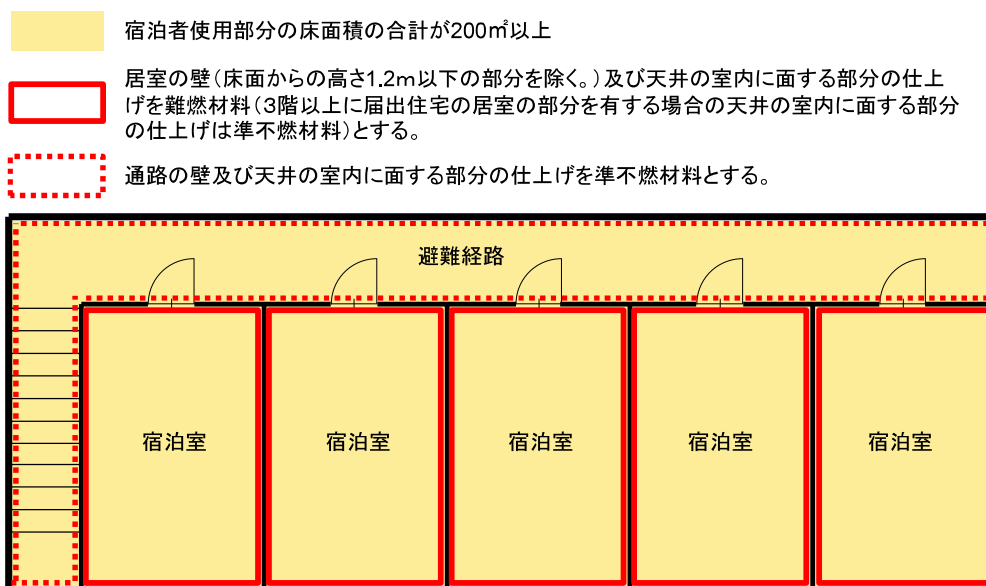
宿泊者使用部分の床面積の合計が200㎡以上の届出住宅において、下記のいずれかに該当する場合

- 1) 主要構造部を耐火構造とした建築物又は建築基準法第2条第9号の3イ若しくはロに該当する建築物である場合
- 2) 1)以外の場合で、宿泊者使用部分の居室及び避難経路が下記の仕様等（建築基準法施行令第128条の5第1項に規定する技術的基準）で仕上げられている場合。

○居室：壁（床面からの高さ1.2m以下の部分を除く。）及び天井の室内に面する部分の仕上げが難燃材料（3階以上に届出住宅の居室の部分有する場合、天井の室内に面する部分の仕上げは準不燃材料）

○避難経路：壁（全面）及び天井の室内に面する部分の仕上げが準不燃材料

例外の場合の対応例

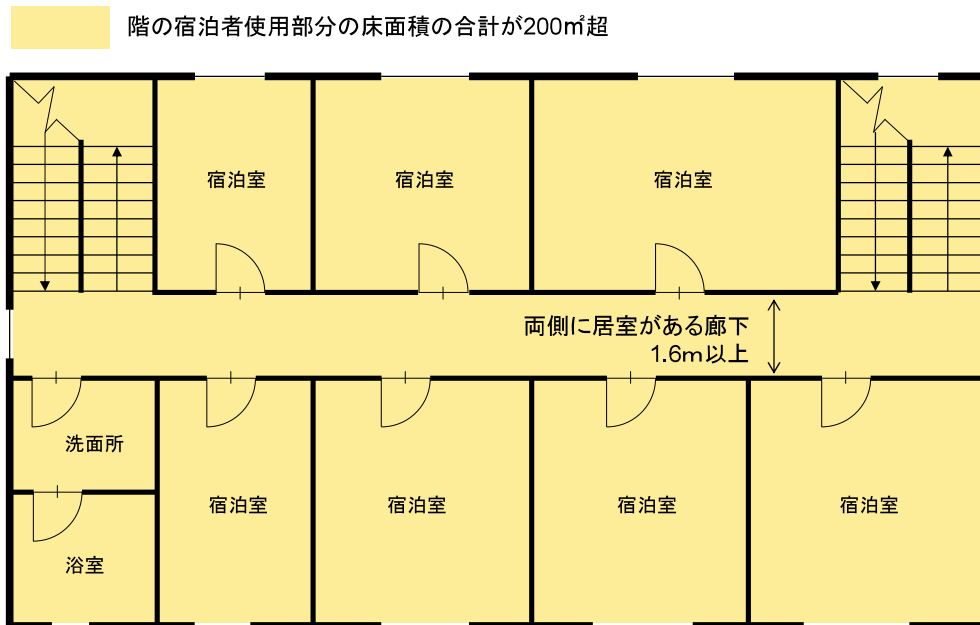


C) 表1ハの例外の場合について（廊下の幅）

宿泊者使用部分の床面積の合計が200㎡超の階の廊下が、下記のいずれかに該当する場合

- 1) 3室以下の専用の廊下である場合
- 2) 廊下（3室以下の専用のものを除く。）の幅が、両側に居室がある廊下にあつては1.6m以上、その他の廊下にあつては1.2m以上である場合

例外の場合の2)の対応例

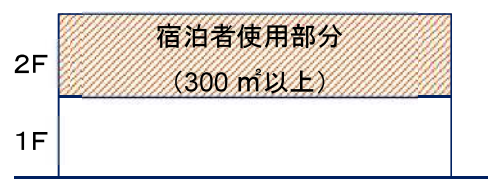


D) 表 1 ニ、ホの例外の場合について（耐火建築物等）

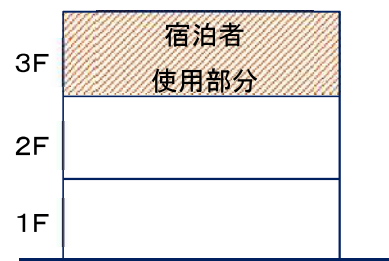
- 1) 2 階における宿泊者使用部分の床面積の合計が 300 m²以上の場合で、当該届出住宅を耐火建築物又は準耐火建築物としている場合。
- 2) 宿泊者使用部分を 3 階以上の階に設ける場合で、当該届出住宅を耐火建築物としている場合。ただし、宿泊者使用部分を 3 階に設ける場合で届出住宅の延べ面積が 200 m²未満であり、かつ、以下に掲げる基準に適合する場合を除く。

○ 建築基準法施行令第 110 条の 5 に掲げる技術的基準に従って警報設備を設ける場合

○ 建築基準法施行令第 112 第 11 項に規定する堅穴部分と当該堅穴部分以外の部分とを間仕切り壁又は同条第 19 項第 2 号に規定する構造である戸で区画する場合



耐火建築物又は準耐火建築物



耐火建築物

※階数が 3 で延べ面積が 200 m²未満であり、かつ、以下を満たす場合を除く

- ・警報設備が設けられていること
- ・堅穴区画とそれ以外の部分とが間仕切り壁又は戸（遮煙）で区画されていること

2. 届出時の添付書類等について

(1) 床面積の考え方について

住宅宿泊事業の届出においては、届出書に住宅の規模（各階の床面積等）を記載することとなっています。また、当該届出においては、届出住宅の図面を添付することになっており、宿泊室及び宿泊者の使用に供する部分（宿泊室を除く。）のそれぞれの床面積等を記載することとなっています。この床面積の考え方は下記のとおりです。

○宿泊室の床面積

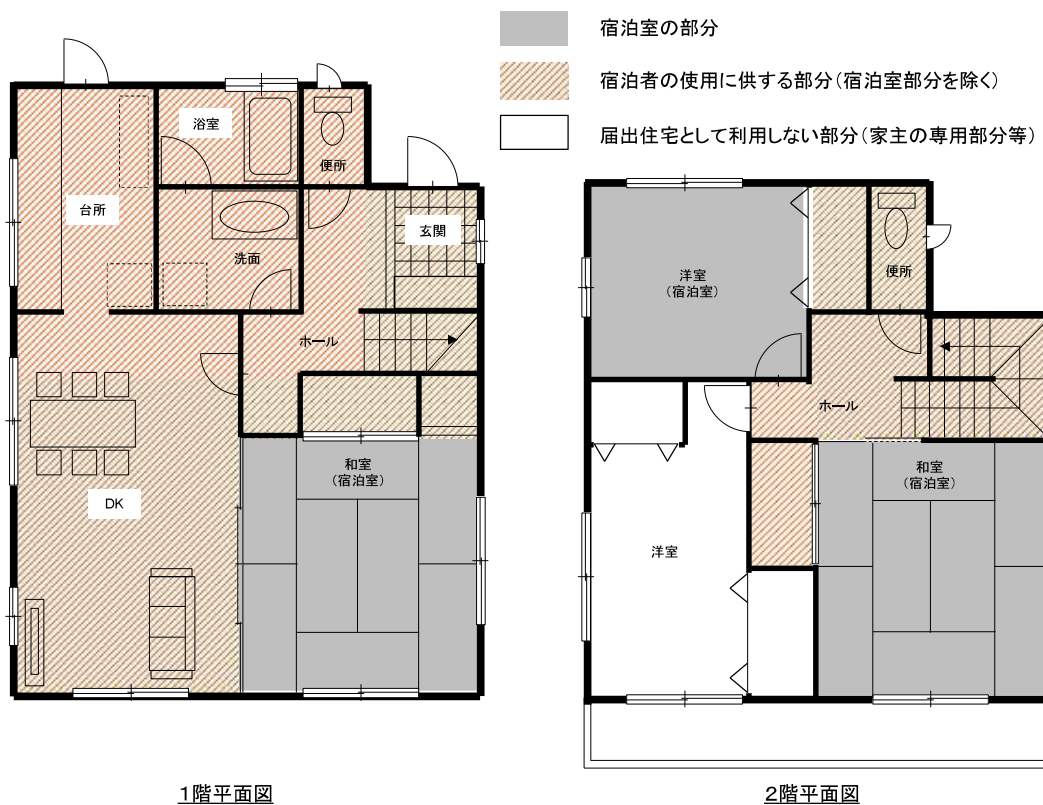
届出住宅において、宿泊者が就寝するために使用する室の床面積

○宿泊者の使用に供する部分（宿泊室を除く。）の床面積

宿泊者が占有するか、住宅宿泊事業者との共有を問わず、宿泊者が使用する部分の床面積であり、宿泊室の面積を除いた面積を表す（台所、浴室、便所、洗面所のほか、押入れや床の間を含む。）。

なお、これらの面積については「建築基準法施行令第2条第3号に規定する床面積」としており、この算定方法は壁芯としています。

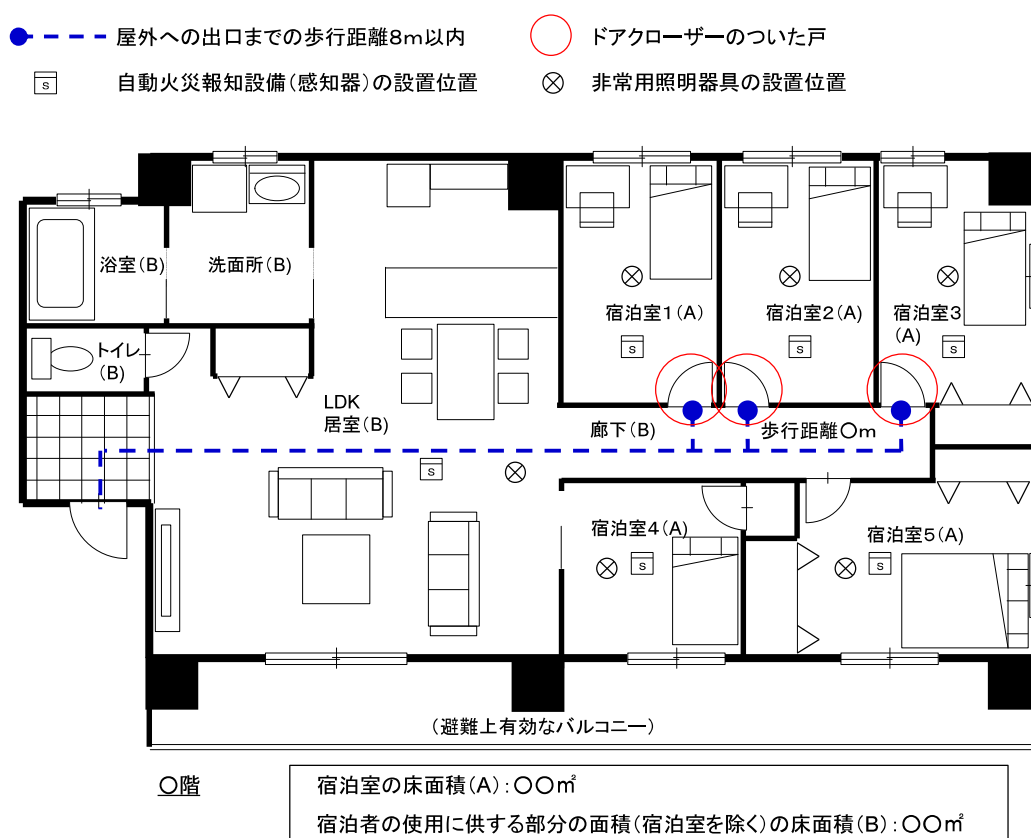
届出住宅の床面積の考え方の事例



(2) 安全措置の届出住宅の図面上の記載について

民泊ガイドラインにおいて、法第6条の安全措置の実施内容を把握するため、届出の際の添付書類である住宅の図面には、省令で定められている記載事項に加え、国規則第1条第1号及び第3号に規定する措置の実施内容（非常用照明器具の位置、その他安全のための措置の内容等）について明示することとしています。明示する内容は、本手引きの1.(1)～(3)の内容です。

届出住宅の図面の記載例



参考

住宅宿泊事業法関係条文

【住宅宿泊事業法（平成 29 年法律第 65 号）】

（宿泊者の安全の確保）

第六条 住宅宿泊事業者は、届出住宅について、非常用照明器具の設置、避難経路の表示その他の火災その他の災害が発生した場合における宿泊者の安全の確保を図るために必要な措置であって国土交通省令で定めるものを講じなければならない。

【国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則（平成 29 年国土交通省令第 65 号）】

（宿泊者の安全の確保を図るために必要な措置）

第一条 住宅宿泊事業法（以下「法」という。）第六条の国土交通省令で定める措置は、次に掲げるものとする。

- 一 国土交通大臣が定めるところにより、届出住宅に、非常用照明器具を設けること。
- 二 届出住宅に、避難経路を表示すること。
- 三 前二号に掲げるもののほか、火災その他の災害が発生した場合における宿泊者の安全の確保を図るために必要な措置として国土交通大臣が定めるもの

【非常用照明器具の設置方法及び火災その他の災害が発生した場合における宿泊者の安全の確保を図るために必要な措置を定める件（平成 29 年国土交通省告示第 1109 号）（最終改正令和 2 年 4 月 1 日国土交通省告示第 508 号）】

国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則（平成二十九年国土交通省令第六十五号）第一条第一号及び第三号の規定に基づき、非常用照明器具の設置方法及び火災その他の災害が発生した場合における宿泊者の安全の確保を図るために必要な措置を次のように定める。

第一 非常用照明器具は、次の各号に定めるところにより設けること。ただし、届出住宅に人を宿泊させる間、住宅宿泊事業者が不在（住宅宿泊事業法（平成二十九年法律第六十五号）第十一条第一項第二号の国土交通省令・厚生労働省令で定める不在を除く。以下同じ。）とならない場合であって、宿泊室（届出住宅のうち宿泊者の就寝の用に供する室をいう。以下同じ。）の床面積（建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第二条第三号に規定する床面積をいう。以下同じ。）の合計が五十平方メートル以下であるときは、この限りでない。

- 一 建築基準法施行令第百二十六条の五に規定する技術的基準に適合する非常用の照明装置とすること。
- 二 宿泊室及び当該宿泊室から地上（届出住宅が共同住宅の住戸である場合にあっては、当該住戸の出口。第二第一号イ(1)において同じ。）に通ずる部分（採光上有効に外気に開放された部分を除く。）に設けること。ただし、平成十二年建設省告示第千四百十一号に定める建築物の部分にあっては、この限りでない。

第二 国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則第一条第三号の火災その他の災害が発生した場合における宿泊者の安全の確保を図るために必要な措置は、次の各号（当該届出住宅に人を宿泊させる間、住宅宿泊事業者が不在とならない場合であって、宿泊室の床面積の合計が五十平方メートル以下であるときは、第二号）に定めるものとする。

- 一 同一の届出住宅内の二以上の宿泊室に、複数の宿泊者を同時に宿泊させる場合（当該複数の宿泊者を一の契約により宿泊させる場合を除く。）にあつては、次のイ又はロに掲げる措置を講じること。ただし、宿泊者使用部分（届出住宅のうち宿泊者の使用に供する部分をいう。以下同じ。）を平成二十六年国土交通省告示第八百六十号各号のいずれかに該当するものとし、かつ、宿泊者使用部分の各居室（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第四号に規定する居室をいう。以下同じ。）に、消防法施行令（昭和三十六年政令第三十七号）第七条第三項第一号に規定する自動火災報知設備又は同令第二十九条の四第一項に規定する必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等（自動火災報知設備に代えて用いることができるものに限る。）を設けた場合は、この限りでない。

イ 次に掲げる措置

- (1) 宿泊室と当該宿泊室から地上に通ずる部分とを準耐火構造（建築基準法第二条第七号の二に規定する準耐火構造をいう。以下同じ。）の壁で区画し、建築基準法施行令第百十二条第四項各号のいずれかに該当する部分を除き、当該壁を小屋裏又は天井裏に達せしめること。
- (2) 四以上の宿泊室が相接する場合には、三室以内ごとに準耐火構造の壁で区画し、建築基準法施行令第百十二条第四項各号のいずれかに該当する部分を除き、当該壁を小屋裏又は天井裏に達せしめること。
- (3) 相接する二以上の宿泊室の床面積の合計が百平方メートルを超える場合には、百平方メートル以内ごとに準耐火構造の壁で区画し、建築基準法施行令第百十二条第四項各号のいずれかに該当する部分を除き、当該壁を小屋裏又は天井裏に達せしめること。
- (4) 給水管、配電管その他の管が(1)から(3)までの壁を貫通する場合には、建築基準法施行令第百十四条第五項において準用する同令第百十二条第二十項の規定に適合すること。
- (5) 換気、暖房又は冷房の設備の風道が(1)から(3)までの壁を貫通する場合には、建築基準法施行令第百十四条第五項において読み替えて準用する同令第百十二条第二十一項の規定に適合すること。

- ロ 宿泊室を建築基準法施行令第百十二条第四項に規定する自動スプリンクラー設備等設置部分に設けること。

二 届出住宅が一戸建ての住宅又は長屋である場合にあっては、次のイからホまでに掲げる措置を講じること。

イ 二階以上の各階における宿泊室の床面積の合計を百平方メートル（建築基準法第二条第五号に規定する主要構造部が準耐火構造であるか、又は同条第九号に規定する不燃材料で造られている場合にあっては、二百平方メートル）以下とすること。ただし、当該階から避難階又は地上に通ずる二以上の直通階段を設ける場合は、この限りでない。

ロ 宿泊者使用部分の床面積の合計を二百平方メートル未満とすること。ただし、次の(1)又は(2)に該当する場合は、この限りでない。

(1) 届出住宅が主要構造部を耐火構造とした建築物又は建築基準法第二条第九号の三イ若しくはロに該当する建築物

(2) (1)以外の場合であって、宿泊者使用部分の各居室の壁（床面からの高さが一・二メートル以下の部分を除く。）及び天井（天井のない場合においては、屋根。以下同じ。）の室内に面する部分（回り縁、窓台その他これらに類する部分を除く。以下同じ。）の仕上げを建築基準法施行令第二百二十八条の五第一項第一号に掲げる仕上げと、当該居室から地上に通ずる主たる廊下、階段その他の通路の壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを同項第二号に掲げる仕上げとする場合

ハ 各階における宿泊者使用部分の床面積の合計を二百平方メートル（地階にあっては、百平方メートル）以下とすること。ただし、次の(1)又は(2)に該当する場合は、この限りでない。

(1) 当該階の廊下が三室以下の専用のものである場合

(2) 当該階の廊下（三室以下の専用のもを除く。）の幅が、両側に居室がある廊下にあつては一・六メートル以上、その他の廊下にあつては一・二メートル以上である場合

ニ 二階における宿泊者使用部分の床面積の合計を三百平方メートル未満とすること。ただし、届出住宅が耐火建築物（建築基準法第二条第九号の二に規定する耐火建築物をいう。以下同じ。）又は準耐火建築物（同条第九号の三に規定する準耐火建築物をいう。）である場合は、この限りでない。

ホ 宿泊者使用部分を三階（当該届出住宅の延べ面積が二百平方メートル未満であり、かつ、次に掲げる基準に適合する場合にあっては、四階）以上の階に設けないこと。ただし、届出住宅が耐火建築物である場合は、この限りでない。

(1) 建築基準法施行令第一百十条の五に規定する技術的基準に従って警報設備が設けられていること。

(2) 当該届出住宅の堅穴部分（建築基準法施行令第一百十二条第十一項に規定する堅穴部分をいう。以下同じ。）と当該堅穴部分以外の部分とが間仕切壁又は同条第十九項第二号に規定する構造である戸で区画されていること。

附 則

この告示は、建築基準法施行令の一部を改正する政令の施行の日（令和二年四月一日）から施行する。

住宅宿泊事業法の安全措置に関するチェックリスト

届出住宅の条件等	建て方について		規模等について		A-1	A-2	B-1	B-2
	A) 一戸建ての住宅、長屋	1) 家主同居（※1）で宿泊室の床面積が 50 ㎡以下				☐		
	2) 上記以外					☐		
B) 共同住宅、寄宿舍	1) 家主同居※1 で宿泊室の床面積が 50 ㎡以下						☐	
	2) 上記以外							☐
上記の条件による分類に応じて、下記の安全措置（①～⑦）をチェック								
安全の措置	告示第一（非常用照明器具）							
	①	宿泊室及び当該宿泊室から地上（届出住宅が共同住宅の住戸である場合にあっては、当該住戸の出口）に通ずる部分には非常用照明器具が設置されている。				☐		☐
		宿泊室への非常用照明器具の設置は以下のいずれかの理由により必要ない。				☐		☐
		A 下記の全てを満たしている。 ・避難階又は避難階の直上、直下階の居室であること。 ・採光に有効な開口部の面積の合計が居室の床面積の 1/20 以上であること。 ・避難階では、居室の各部分から屋外への出口に至る歩行距離が 3.0m 以下、避難階の直上、直下階では居室の各部分から屋外への出口又は屋外に設ける避難階段に通ずる出入口に至る歩行距離が 2.0m 以下であり、避難上支障がないこと。				☐		☐
		B 床面積が 3.0㎡以下の居室で、地上への出口を有するもの				☐		☐
		C 床面積が 3.0㎡以下の居室で、地上まで通ずる部分が下記のいずれかに該当するもの。 ・非常用の照明装置が設けられたもの。 ・採光上有効に直接外気に開放されたもの。				☐		☐
	告示第二第一号（防火の区画等）							
	②	複数グループが複数の宿泊室に宿泊しない。				☐		☐
		複数グループが複数の宿泊室に宿泊する場合、以下のいずれかの措置がされている。				☐		☐
		A 防火の区画が措置されている。				☐		☐
		B 自動火災報知設備等が設置されており、以下のいずれかの措置がされている。 ・各宿泊室から直接屋外への出口に避難できる。 ・各宿泊室の出口から屋外への出口までの避難経路の歩行距離が 8m（各宿泊室及び各宿泊室から屋外への出口に通ずる廊下その他の通路の壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを難燃材料とした場合は 1.6m）以下であり、間仕切壁及び戸（ふすま、障子その他これらに類するものを除き、かつドアクローザー等が設置されたもの）により宿泊室と通路が区画されている。				☐		☐
		C スプリンクラー設備が設置されている。				☐		☐
	告示第二第二号イ							
	③	2 階以上の各階における宿泊室の床面積の合計が 100 ㎡以下				☐	☐	
		上記以外の場合で、当該階から避難階又は地上に通ずる 2 以上の直通階段を設けている。				☐	☐	
	告示第二第二号ロ							
	④	宿泊者使用部分の床面積の合計が 200 ㎡未満				☐	☐	
		上記以外の場合で、届出住宅が主要構造部を耐火構造又は準耐火構造等とした建築物である。				☐	☐	
		上記以外の場合で、宿泊者使用部分の居室及び当該居室から地上に通ずる部分の内装仕上げが、建築基準法施行令第 128 条の 5 第 1 項に規定されているとおりに不燃化されている。				☐	☐	
	告示第二第二号ハ							
⑤	各階における宿泊者使用部分の床面積の合計が 200 ㎡（地下の階にあっては 100 ㎡）以下				☐	☐		
	上記以外の場合で、3 室以下の専用の廊下である（対象階： ）				☐	☐		
	上記以外の場合で、階の廊下（3 室以下の専用のものを除く。）の幅が、両側に居室がある廊下にあつては 1.6m 以上、その他の廊下にあつては 1.2m 以上である。（対象階： ）				☐	☐		
告示第二第二号ニ								
⑥	2 階における宿泊者使用部分の床面積の合計が 300 ㎡未満				☐	☐		
	上記以外の場合で、届出住宅が耐火建築物又は準耐火建築物である。				☐	☐		
告示第二第二号ホ								
⑦	(1) 宿泊者使用部分が 3 階以上の階に設けられていない				☐	☐		
	(2) 建築物全体の延べ面積が 200 ㎡未満で宿泊者利用部分が 3 階に設けられている場合で、警報設備を設け、堅穴部分と堅穴部分以外の部分とを間仕切り壁等で区画している。				☐	☐		
	上記(1)(2)以外の場合で、届出住宅が耐火建築物である。				☐	☐		

※1 届出住宅に家主が居住しており、不在（法第 11 条第 1 項第 2 号の一時的なものは除く。）とならない場合

～ 【条例】 認定京町家事業 編 ～

1 京町家を活用して行う住宅宿泊事業

住居専用地域において家主不在型で住宅宿泊事業を行う場合、実施期間の制限があり、毎年1月15日正午から3月16日正午までの間しか営業できません。

ただし、外観及び内部において京町家の特徴的な形態意匠を有するなどの要件を満たすものとして、京都市が認定した住宅宿泊事業（認定京町家事業）であって、以下の全てに該当するものは、住居専用地域における住宅宿泊事業の実施期間の制限を適用せず、毎年4月1日正午から翌年4月1日正午までの1年間に180日まで営業できます。

- ① 宿泊者定員を9名以下（1組に限る。）とすること。
- ② 使用する京町家の特徴や由来、そこで受け継がれてきた生活文化について、対面により説明すること。説明の際には、京都の町なかに住むということや相互に配慮しながら暮らしてきたことなどについても説明し、宿泊中の周辺の居住環境への配慮を促すこと。
- ③ 地域の住民組織と信頼関係を構築することができる範囲として、市長が認める範囲内に現地対応管理者を置くこと。

【参照】京都市住宅宿泊事業の適正な運営を確保するための措置に関する条例
第2条第2項第7号、第11条第1項第2号・第2項・第3項
京都市住宅宿泊事業法の施行に関する要綱第15条
平成30年京都市告示第153号（平成30年6月15日）

2 認定京町家事業に係る認定の流れ

(1) 認定京町家事業の条件

認定京町家事業の要件については、以下のとおりです。

ア 住宅宿泊事業が営まれる京町家（※）が、次に掲げる形態及び意匠を有するものであること。

- ☐ 瓦ぶきの屋根
- ☐ 隣地に接する外壁又は高塀
- ☐ 次のいずれかに掲げる形態
 - ・ 通り庭（道に面した出入口から続く細長い形状の土間をいう。）
 - ・ 火袋（細長い形状の吹き抜け部分をいう。）
 - ・ 坪庭又は奥庭
- ☐ 次のいずれかに掲げる意匠
 - ・ 通り^{ひさし}庇（道に沿って設けられた軒をいう。）
 - ・ 格子（伝統的な様式のものに限る。）

イ 使用する京町家の特徴や由来、そこで受け継がれてきた生活文化について、対面で説明をするための方法及び当該説明の内容に関する具体的な計画を定めていること。

ウ イの計画を実施することができる体制を整備していること。

※ 「京町家」の定義について

京都市京町家の保全及び継承に関する条例

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 京町家 建築基準法の施行の際現に存し、又はその際現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中であった木造の建築物であつて、伝統的な構造及び都市生活の中から生み出された形態又は意匠（平入りの屋根その他の形態又は意匠で別に定めるものをいう。）を有するものをいう。

詳しくは、都市計画局まち再生・創造推進室（京町家保全活用担当）まで御確認ください。

(2) 認定京町家事業の認定申請について

窓口：都市計画局まち再生・創造推進室（京町家保全活用担当）

- ・ 「認定京町家事業認定申請書」に必要図書（「京都市認定京町家事業に関する要綱」の別表参照）を添付のうえ、2部（正本・副本）を、まち再生・創造推進室（京町家保全活用担当）まで御提出ください。
- ・ 認定の要件を満たしていることが確認できましたら、認定通知書を交付します。
- ・ 住宅宿泊事業法に基づく届出の際に、認定京町家事業の認定通知書を添付してください。

京町家のイメージについては、京町家に関する情報冊子「京町家を未来へ」
<https://www.city.kyoto.lg.jp/digitalbook/page/0000000357.html>
も御参照ください。

3 住宅宿泊事業の届出書類の作成

認定京町家事業として住宅宿泊事業を行う場合は、届出と併せて認定京町家事業として市長の認定を受けていることを証する書類（認定通知書）を提出していただきます。

【参照】京都市住宅宿泊事業の適正な運営を確保するための措置に関する条例
第9条第2項第4号